

Studium wartości widokowych miasta Lublin



Dr inż. arch. Klara Czyńska
Prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
Dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

Szczecin | Lublin 2011

Studium wartości widokowych miasta Lublin

**Dr inż. arch. Klara Czyńska
Prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
Dr inż. arch. Paweł Rubinowicz**

Szczecin | Lublin 2011

Kontakt do autorów: kczyńska@zut.edu.pl; marzecki@post.pl; pawel@rubinowicz.com.pl

1. CELE I METODOLOGIA STUDIUM	4
1.1. Cel i zakres opracowania	4
1.2. Materiały wyjściowe do analiz	4
1.3. Autorskie metody badawcze	6
2. OPIS CZĘŚCI ANALITYCZNEJ STUDIUM	8
2.1. Analizy struktury zabudowy i topografii miasta	8
2.1.1. Cel i metodologia analiz	8
2.1.2. Ogólna analiza morfologii miasta – badania wstępne	8
2.1.3. Delimitacja jednostek urbanistyczno-krajobrazowych (JUK)	9
2.1.4. Analiza porównawcza wybranych wskaźników zabudowy	10
2.1.5. Podsumowanie wyników analiz	12
2.2. Systematyka i analizy widoków strategicznych	12
2.2.1. Cel i metodologia analiz	12
2.2.2. Systematyka widoków panoramicznych	12
2.2.3. Charakterystyka widoków dalekich (DW)	15
2.2.4. Charakterystyka widoków bliskich (BW)	16
2.2.5. Wyznaczanie stref ochrony widoków (SOW)	16
2.2.6. Wyznaczanie stref ochrony przedpoła (SOP)	17
2.2.7. Porównanie wyników z zapisami Studium 1998-2010	18
2.3. Analizy zasięgów ekspozycji terenu i zabudowy	18
2.3.1. Cel i metodologia analiz	18
2.3.2. Selekcja miejsc ekspozycji do analiz	19
2.3.3. Analiza zasięgu ekspozycji terenu	19
2.3.4. Analiza kątów widokowych zabudowy	20
2.3.5. Wyznaczanie stref ochrony tła ekspozycji (ET)	20
2.3.6. Porównanie wyników z zapisami Studium 1998-2010	20
2.4. Typologia elementów dysharmonijnych w krajobrazie miasta	21
2.4.1. Cel i metodologia analiz	21
2.4.2. Negatywne oddziaływanie reklam wielkoformatowych i innych	21
2.4.3. Negatywny wpływ zieleni wysokiej i średniej	22
2.4.4. Negatywny wpływ elementów infrastruktury technicznej miasta	23
2.4.5. Negatywne oddziaływanie zespołów zabudowy istniejącej	23
3. OPIS WYTYCZNYCH PLANISTYCZNYCH	25
3.1. Wytyczne dla wyznaczonych stref ochrony krajobrazu	25
3.1.1. Ustalenia dotyczące stref ochrony widoków (SOW)	25
3.1.2. Ustalenia dotyczące stref ochrony dalekiego tła ekspozycji (ET)	26
3.1.3. Ustalenia dotyczące stref ochrony przedpoła (SOP)	27
3.1.4. Ustalenia dotyczące obszarów szczególnych (OS)	28
3.2. Formułowanie tematycznych programów ochrony krajobrazu	30
3.2.1. Koncepcja i znaczenie programów tematycznych	30
3.2.2. Program regulacji zasad lokowania reklam wielkoformatowych w mieście	30

3.2.3. Program częściowej wycinki i regulacji zasad pielęgnacji zieleni	31
3.2.4. Program regulacji rozwiązań elementów infrastruktury technicznej miasta	31
3.2.5. Program poprawy zagospodarowania miejsc i ciągów widokowych	31
3.2.6. Program transformacji zespołów zabudowy na przedpolach widokowych	32
3.3. Szlak Panoram Lublina jako jedna z form promocji miasta	32
3.3.1. Idea Szlaku Panoram Lublina	32
3.3.2. Trasa szlaku oraz lista punktów widokowych	32
3.3.3. Opis wędrówki Szlakiem Panoram Lublina	34
3.3.4. Działania inwestycyjne związane z realizacją projektu	35
4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI	36
4.1. Synteza wytycznych planistycznych	36
4.2. Ocena dokładności uzyskanych wyników	37
4.3. Kierunki kontynuacji prac analitycznych	37

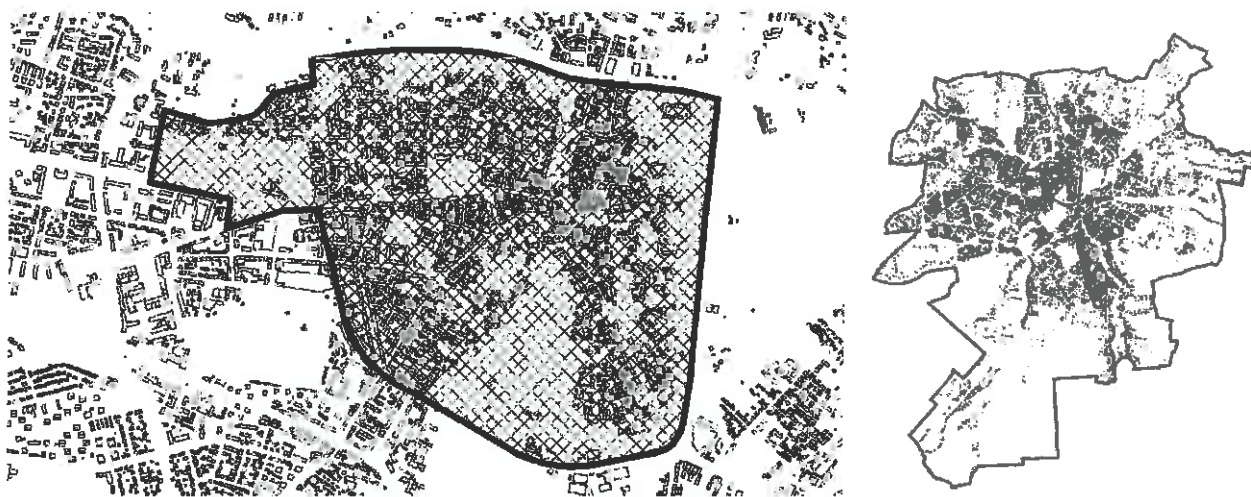
ZAŁĄCZNIKI:

1. Zestawienie zdjęć lotniczych miasta w obszarze administracyjnym	38
2. Zestawienie i systematyka widoków strategicznych miasta	49
3. Wybrane symulacje dotyczące analiz zabudowy i topografii terenu	66
4. Granice i systematyka jednostek urbanistyczno-krajobrazowych	76
5. Wybrane symulacje dotyczące zasięgów ekspozycyjnych	95
6. Przykłady elementów dysharmonijnych w krajobrazie	105
7. Granice stref ochrony krajobrazu i obszarów szczególnych	115
8. Trasa oraz dokumentacja widoków Szlaku Panoram Lublina	121
9. Zestawienie plansz studium – pomniejszenia	125
+ Zapis plansz projektu oraz opisu w formie cyfrowej (CD)	

1. CELE I METODOLOGIA STUDIUM

1.1. Cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania „Studium wartości widokowych miasta Lublin” jest analiza struktury przestrzennej Lublina w aspekcie kompozycyjnym ukierunkowana na ochronę krajobrazu kulturowego miasta. Celem jest określenie odpowiednich wytycznych służących zachowaniu wartości ekspozycji historycznego układu Starego Miasta i Śródmieścia, panoram oraz linii sylwetowych zabudowy zamykającej się w strefie ochrony konserwatorskiej nr A/153 (ryc. 1). Przedmiotem części analitycznej opracowania jest dokumentacja oraz waloryzacja widoków strategicznych Lublina, wskazanie odpowiednich powiązań przestrzennych, elementów krystalizujących, barier wizualnych oraz obiektów i innych elementów dysharmonizujących krajobraz miejski. W części planistycznej sformułowane zostały zasady ochrony wartości widokowych części staromiejskiej, ograniczenia w kształtowaniu nowej zabudowy oraz kierunki poprawy ekspozycji. Elementem opracowania jest także weryfikacja uzyskanych wytycznych z odpowiednimi zapisami ‘Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin’ oraz zapisami obowiązujących planów miejscowych. Zakres opracowania obejmuje obszar Lublina w granicach administracyjnych, co oznacza, że przedmiotem badań i ustaleń planistycznych są zarówno widoki wewnętrzne, jak też odległe panoramy.



Ryc. 1. Zakres strefy ochrony konserwatorskiej nr A/153 przedstawiony na tle struktury przestrzennej śródmieścia Lublina oraz granic administracyjnych miasta – obszar chronionych wartości widokowych

1.2. Materiały wyjściowe do analiz

Punktem wyjścia dla przeprowadzenia analiz urbanistyczno-krajobrazowych niezbędnych dla realizacji Studium było przygotowanie i opracowanie odpowiednich materiałów wyjściowych. Zrealizowano następujące zadania, wymienione dalej w punktach:

Opracowanie dokumentacji fotograficznej widoków strategicznych miasta

W pierwszej fazie realizacji Studium została wykonana dokumentacja fotograficzna różnych kategorii ekspozycji przestrzeni miejskiej Lublina. Materiał obejmuje łącznie 9900 zdjęć cyfrowych o rozdzielczości 8 i 10 Mpx. Zastosowano dwa rodzaje środków transportu – rowery oraz samochód osobowy. Można wyróżnić cztery podstawowe kategorie dokumentacji fotograficznej:

a) zdjęcia różnych panoram miejskich z odległych i bliskich planów, b) dokumentację wizualną głównych tras wjazdowych do miasta (serie zdjęć wykonywane co około 100m, rejestrujące zmiany krajobrazu miejskiego na kolejnych odcinkach tras), c) zdjęcia panoramiczne z platformy widokowej Wieży Trynitarskiej (wykonane w różnych warunkach oświetleniowych, łącznie ok. 1100 zdjęć), d) zdjęcia miasta z wybranych budynków w różnych dzielnicach Lublina.

Z zastosowaniem półautomatycznych technik komputerowych odpowiednie serie zdjęć wysokiej rozdzielczości zostały złożone w ciągi panoramiczne (załącznik nr 2). Zdjęcia z tras wjazdowych po odpowiedniej kalibracji zostały częściowo przetworzone na materiał wideo. Dokumentacja fotograficzna została poddana dalszej obróbce. Pozwoliła ona na wykonanie szeregu badań dotyczących m.in. analizy budowy widoku i identyfikacji jego elementów.

Wykonanie zdjęć lotniczych Lublina w granicach administracyjnych

W pierwszej fazie realizacji Studium wykonano również dodatkowe zdjęcia lotnicze (bezpośrednio przez każdego z członków zespołu projektowego). Zrealizowane zostały dwa naloty przy różnych warunkach oświetleniowych, obejmujące zasięgiem miasto w granicach administracyjnych. Pierwszy nalot został wykonany na trasie zbliżonej do prostych równoległych, na kierunku północ-południe – zdjęcia pasmowe. Drugi nalot został wykonany, po wstępnej analizie pierwszej serii zdjęć lotniczych. Celem było uzupełnienie widoków ukazujących fizjonomię wybranych obszarów struktury urbanistycznej Lublina, ze szczególnym uwzględnieniem Starego Miasta. Przyjęto trasę zbliżoną do spirali – zdjęcia koncentryczne. Łącznie podczas obu nalołów wykonano 2600 zdjęć, z różnych pułapów wysokości: 250m i 500m (nad poziomem terenu). Przykładowe zdjęcia lotnicze przedstawiono w załączniku nr 1.

Dostosowanie ortofotomapy miasta do celów analityczno-projektowych

W kolejnych etapach realizacji Studium, dla odwzorowywania wyników cząstkowych, określania lokalizacji punktów widokowych, elementów budowy krajobrazu itp. niezbędne było operowanie odpowiednim planem miasta w wersji cyfrowej. Wśród materiałów udostępnionych przez Urząd Miasta Lublin, najbardziej wszechstronne zastosowanie znalazła ortofotomapa Lublina wykonana w 2009 roku. Obrazuje ona względnie aktualny stan zainwestowania oraz daje możliwość czytelnej reprezentacji wyników w różnych skalach. Rozmiar piksela (25cm) był wystarczający dla uzyskania zbliżeń wybranych fragmentów przestrzeni urbanistycznej.

Jednak wykorzystanie ortofotomapy wymagało dostosowania materiału do realizacji założonych celów analityczno-projektowych oraz technik warsztatowych stosowanych przez zespół projektowy. Materiał wyjściowy dostępny był w formie odrębnych 95 arkuszy, o rozmiarze ok. 90Mpx każdy (łączy rozmiar mapy wynosi 8,5 Gpx RGB). Zasięgi obszarowe modułów (inne dla każdego modułu) określone są w układzie współrzędnych PUWG 1992, co powodowało konieczność kalibracji materiałów wektorowych, w tym map ewidencyjnych (układ współrzędnych 2000). Dla efektywnego wykorzystania ortofotomapy niezbędne było opracowanie oprogramowania nakładkowego CAD, umożliwiającego skład mapy oraz interaktywne dostosowywanie rozdzielczości materiału rastrowego dla określonych skal odwzorowań.

Opracowanie mapy hipsometrycznej oraz przestrzennego modelu terenu

Kluczowym elementem analizy fizjonomii krajobrazu miejskiego było badanie układu topografii oraz określanie relacji wzajemnych wysokości zabudowy i konfiguracji terenu. Mapy hipsometryczne znajdujące się w posiadaniu i udostępnione przez Urząd Miasta Lublin okazały się niewystarczające dla realizacji celów analityczno-projektowych założonych przez zespół projektowy oraz stosowanych technik warsztatowych. W związku z tym opracowana została nowa mapa hipsometryczna Lublina, obejmująca zasięgiem granice administracyjne miasta z dodatkowym kołnierzem szerokości 200m, ze zróżnicowaniem pułapów wysokości terenu co 5m. Podstawą dla opracowania materiału był numeryczny model terenu (NTM) stanowiący załącznik do ortofotomapy. Rozdzielczość materiału wyjściowego wynosi 25m, błąd pomiaru wysokości 0,6m.

Na podstawie NMT z 2009 roku opracowany został także trójwymiarowy model topografii terenu w analogicznym zakresie obszarowym jak nowa mapa hipsometryczna (granice administracyjne z kołnierzem 200m). Model terenu 3D umożliwił przeprowadzenie analiz zasięgów widoczności i

oddziaływania wizualnego, opisanych dalej. Widok mapy hipsometrycznej oraz fragment modelu 3D terenu przedstawione są na ilustracji (ryc. 3.8).

Wykonanie modeli analitycznych struktury wysokości zabudowy

Kluczowym elementem analiz struktury wysokości zabudowy było jej modelowanie, prezentowane w formie schematycznej grafiki dwu- lub trójwymiarowej. Materiałem wyjściowym dla takiego modelowania były dane zawarte w mapach ewidencyjnych dostarczonych przez Urząd Miasta. Na podstawie ewidencji ustalone zostały współrzędne posadowienia budynków w obszarze administracyjnym miasta (rzędne wysokości w niektórych analizach wynikały z modelu topograficznego). Wymagało to wyodrębnienia określonej grupy informacji oraz korekty części zapisów.

Opracowana została baza danych obejmująca ok. 55200 obiektów budowlanych z określeniem współrzędnych lokalizacji obiektu, ilości kondygnacji oraz podziałem funkcjonalnym zgodnym z klasyfikacją środków trwałych (KTS). Pozyskane dane umożliwiły obiektywne modelowanie złożoności zabudowy oraz badanie podstawowych cech morfologicznych, istotnych dla analiz kompozycyjno-wizualnych. W przypadku niektórych obiektów zastosowano przelicznik obliczeniowej ilości kondygnacji wynikający z faktycznej wysokości budynku. Dla operowania bazą danych i uzyskiwania odpowiednich modeli analitycznych zostało opracowane specjalne oprogramowanie CAD. Przykładowe wizualizacje modeli struktury wysokości zabudowy przedstawione są w załączniku nr 3 (ryc. 3.1 – 3.5).

1.3. Autorskie metody badawcze

Przygotowane materiały wyjściowe stanowiły podstawę dla przeprowadzenia analiz urbanistyczno-krajobrazowych niezbędnych dla realizacji Studium. Zastosowano przy tym różne metody badawcze, które są elementem autorskiego warsztatu naukowego. Najistotniejsze z nich, scharakteryzowano poniżej:

Analiza budowy widoków strategicznych miasta

Zgodnie z tytułem, przedmiotem badawczym studium są wartości widokowe miasta. Stąd też istotnym, najbardziej naturalnym i bezpośrednim obszarem analiz jest rozpoznawanie budowy tych widoków. Rozumiane jest to jako wyodrębnianie poszczególnych planów ekspozycji i kategorii eksponowanych elementów wizualnych (nie tylko budynków) oraz określanie i badanie ich wzajemnych relacji przestrzennych. Przykłady takiego warsztatu analitycznego zostały przedstawione w załączniku nr 6 (ryc. 6.12, 6.23, 6.24) oraz na planszy nr 7.

Badanie zasięgów widoczności i oddziaływania wizualnego

Analizowanie zasięgów oddziaływania wizualnego budynków oraz metod pokrewnych jest jednym z podstawowych narzędzi warsztatowych stosowanych przez zespół projektowy. Założenia merytoryczne metod oraz zasady ich aplikacji zostały opisane w dysertacji doktorskiej Klary Czyńskiej „Metody kształtowania współczesnej sylwety miasta na przykładzie panoram Szczecina” oraz później w innych publikacjach naukowych. Materiałem wyjściowym dla stosowania metody był model przestrzenny miasta, niedostępny w przypadku Lublina.

Niemniej metody wyznaczania zasięgów widoczności i oddziaływania wizualnego znalazły zastosowanie w przygotowaniu studium. Zakres analiz został ograniczony do topografii terenu. W przypadku Lublina zróżnicowanie rzeźby terenu (różnica poziomów wg hipsometrii i modelu 3D terenu wynosi 74,4m) jest na tyle znaczące, że nawet przy abstrahowaniu udziału zabudowy, pozwala na ogólne obserwacje istotne dla definiowania kierunków dalszych badań (patrz załącznik nr 5).

Metody badania zasięgów widoczności pozwoliły na szacowanie geometrii przedpól i tła panoram oraz wyznaczanie teoretycznego zasięgu widoczności Wieży Trynitarzkiej w obszarze administracyjnym miasta (ryc. 3.9).

Badanie kątów widokowych zabudowy

Analiza służy do określenia relacji między zabudową miejską a punktem widokowym. Uwzględniany jest w niej wpływ topografii terenu. Badane są wartości katowe pomiędzy obserwatorem (ustawionym w określonym punkcie miasta, na określonej rzędnej terenu) a zabudową. Automatycznie analizowane są kąty dla wszystkich budynków w mieście. W wyniku przeprowadzonych badań powstaje mapa, która obrazuje jakie obiekty mają potencjalnie największe znaczenie w rozpatrywanej ekspozycji. Przykłady takiego warsztatu analitycznego zostały przedstawione w załączniku nr 5 (m.in. ryc. 5.6).

Metody analiz budowy terenu i struktury wysokości zabudowy

Dodatkowym narzędziem analizy morfologii krajobrazu miejskiego były odpowiednie metody analiz struktury wysokości zabudowy oraz badania wzajemnych relacji wysokości zabudowy i topografii terenu. Materiałem wyjściowym dla tej grupy analiz był trójwymiarowy model rzeźby terenu oraz modele analityczne zabudowy opisane wcześniej. Najprostszym zestawieniem jest porównywanie względnej wysokości zabudowy – mierzonej względem poziomu terenu oraz wysokości bezwzględnej – np. mierzonej nad poziomem morza (rzędna posadowienia budynku + wysokość obiektu). Wymienione analizy mogą być generowane na podstawie materiałów wyjściowych w sposób automatyczny, z zastosowaniem odpowiednich programów komputerowych. Zastosowanie takich technik oraz bardziej zaawansowanych algorytmów komputerowych umożliwiło analizę charakterystycznych cech fizjonomii krajobrazu miejskiego Lublina. Synteza głównych wyników została przedstawiona w dalszej części opracowania (patrz punkt 2.1 oraz załącznik nr 3).

Publikacje dotyczące charakteryzowanych metod komputerowych:

- Czyńska K., Zabudowa wysoka a harmonijne kształtowanie krajobrazu miejskiego. *Przestrzeń i Forma* 2010, nr 13, Szczecin, s. 267-280.
- Czyńska K., Wykorzystanie wirtualnego modelu miasta do badania zasięgu widoczności panoram. *Przestrzeń i Forma* 2009, nr 12, Szczecin, s. 87-98.
- Czyńska K., Prezentacja programu Google Earth w kontekście nauczania urbanistyki. *Przestrzeń i Forma* 2009, nr 11, Materiały z konferencji naukowej z cyklu Fenomeny Pogranicza, „Nauczanie architektury i urbanistyki”, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, Szczecin, s. 107-110.
- Czyńska K., *Czy zabudowa wysoka może wzbogacać urodę miasta?*. Konferencja ULAR, Gliwice 2009, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, s. 395-410.
- Czyńska K., Marzęcki W., Rubinowicz P., *Szczecin – czy budować wysoko?*. Wystawa autorska w ramach Westivalu Sztuka Architektury, Galeria Forma, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, 2009. www.zupriz.zut.edu.pl/czy_budowac_wysoko.htm
- Czyńska K., *Metody kształtowania współczesnej sylwety miasta na przykładzie panoram Szczecina – wykorzystanie wirtualnych modeli miast w monitoringu i symulacji panoram*, dysertacja doktorska, Politechnika Wroclawska, Wrocław 2007.
- Czyńska K., Marzęcki W., Rubinowicz P., *Studium oddziaływania krajobrazowego zabudowy wysokiej przy Placu Szyrockiego, na zamknięciu ul. 3-go Maja oraz przy ul. Salomei*. Opracowanie przygotowane na zlecenie Urzędu Miejskiego w Szczecinie, Szczecin 2007.
- Czyńska K., Marzęcki W., Rubinowicz P., *Studium oddziaływania krajobrazowego zabudowy wysokiej przy Al. Wyzwolenia*. Opracowanie przygotowane na zlecenie Urzędu Miejskiego w Szczecinie, Szczecin 2007.

2. OPIS CZĘŚCI ANALITYCZNEJ STUDIUM

2.1. Analizy struktury zabudowy i topografii miasta

2.1.1 Cel i metodologia analiz

Celem analiz opisanych skrótowo w niniejszym rozdziale było rozpoznanie i interpretacja struktury wysokości zabudowy w Lublinie oraz określanie relacji wzajemnych między zabudową a topografią terenu – w kontekście ochrony krajobrazu i wartości ekspozycyjnych części staromiejskiej. Na podstawie badań zostały wyodrębnione jednostki urbanistyczno-krajobrazowe, które poddano analizom porównawczym. Istotnym aspektem była ocena intensywności zabudowy oraz pomiary procentowego udziału zabudowy wysokiej. Materiałem wyjściowym dla prowadzenia analiz były: a) mapa hipsometryczna przygotowana na podstawie numerycznego modelu terenu z 2009 roku, b) przestrzenny model terenu, c) modele analityczne struktury wysokości zabudowy wykonane na podstawie map ewidencyjnych. Narzędzia te zostały opracowane przez zespół projektowy dla potrzeb realizacji Studium.

2.1.2. Ogólna analiza morfologii miasta – badania wstępne

Przestrzeń urbanistyczno-krajobrazowa Lublina jest bardzo zróżnicowana. Dotyczy to zarówno zabudowy, jak też krajobrazu naturalnego. Wysokość budynków w obszarze administracyjnym miasta, wynosi od jednej do szesnastu kondygnacji. Różnica wysokości między najniższym a najwyższym punktem terenu w analizowanym obszarze wynosi natomiast 74,4m. Badania wstępne ukierunkowane były na rozpoznanie trzech aspektów przestrzennych istotnych dla ekspozycji krajobrazu:

Badanie rozkładu wysokości i intensywności zabudowy

Badania były prowadzone z zastosowaniem modeli analitycznych. Zabudowa została przedstawiona w sposób schematyczny. Uwzględniano współrzędne posadowienia budynków oraz ich wysokości mierzone w kondygnacjach. W reprezentacji graficznej pominięto natomiast geometrię rzutów poszczególnych obiektów (ryc. 3.1). Analiza prezentuje więc bardzo syntetyczne odwzorowanie przestrzeni zbudowanej, odbiegające od stanu rzeczywistego. Nie umożliwia ona obserwowania relacji kompozycyjnych, pokazuje natomiast strukturę zabudowy. W przypadku Lublina bardzo charakterystyczna jest mała intensywność zabudowy powojennych osiedli wielorodzinnych w stosunku do względnie zwartej i znacznie bardziej intensywnej substancji śródmiejskiej. Zabudowa wysoka jest rozproszona i w pewnej odległości otacza obszar Starego Miasta oraz Śródmieścia. Faktyczny udział procentowy obiektów wysokich w strukturze zabudowy nie jest duży (obiekty powyżej 5-ciu kondygnacji stanowią nieznaczny procent budynków), jednak poprzez rozproszenie ich oddziaływanie na krajobraz jest znaczące.

Badanie relacji wzajemnych wysokości zabudowy oraz ukształtowania terenu

Kolejnym obszarem analiz były relacje między strukturą wysokości zabudowy a topografią terenu. To, czy obiekty wysokie lokalizowane są na wzgórzach, czy też na niżej położonych obszarach, ma bardzo istotne znaczenie dla ich oddziaływania w krajobrazie. Syntetyczne podsumowanie wyników badań zostało przedstawione w załączniku nr 3 (ryc. 3.11). Na kolejnych symulacjach zostały pokazane obszary zabudowy położone ponad określoną rzędną terenu (powyżej 165m, 170m, 175m, 180m, 190m, 195m, 200m nad poziomem morza). Analiza wykazała, że zabudowa wysoka jest zlokalizowana głównie na wyżej położonych obszarach Lublina (wschodnia część dzielnic Czuby Północne i Rury, północno-wschodnia części dzielnicy Kośminek, także dzielnice Czechów Południowy, Kalinowszczyzna). Istniejące lub nowe obiekty wysokie usytuowane na tych terenach mają więc potencjalny wpływ na kształtowanie tła odległych panoram obszaru staromiejskiego względnie mogą powodować zasłanianie jego ekspozycji.

Badanie zasięgów widoczności terenu i oddziaływania wizualnego obiektów

Analizy zasięgu oddziaływania wizualnego budynków oraz metody pokrewne są jednym z podstawowych narzędzi warsztatowych stosowanych przez zespół projektowy do badania krajobrazu. W przypadku Lublina, z uwagi na brak parametrycznego modelu 3D miasta, zakres analiz został ograniczony do badania topografii terenu – z wykorzystaniem modelu 3D terenu (przygotowanego w ramach Studium na podstawie NMT z 2009 roku).

Celem analiz było m.in. wyznaczenie obszarów ekspozycji zabudowy staromiejskiej w granicach administracyjnych miasta. W trakcie prac studialnych prowadzonych w Lublinie, zidentyfikowano nowe miejsca widokowe oraz zweryfikowano te rozpoznane już w innych opracowaniach planistycznych. W wielu przypadkach, zarówno w odniesieniu do panoram bliskich jak i dalekich, lokalizacja tych miejsc była trudna do teoretycznego wyznaczenia na planie. Z tego względu istotne było poszukiwanie metod, które umożliwiły sprawdzenie, czy jakieś istotne ekspozycje nie zostały pominięte. W ramach studium wykonano analizę oddziaływania wizualnego Wieży Trynitarzkiej (dla poziomego tarasu widokowego, patrz ryc. 3.10). Obiekt ten – eksponowany w większości widoków strategicznych – potraktowany został jako 'znacznik' historycznego układu zabudowy Starego Miasta. Zakres symulacji obejmował tylko wpływ terenu – z pominięciem zabudowy i innych elementów przestrzennych (zielen, mosty, wiadukty itp.). Wyniki analiz zostały przedstawione w załączniku 3 (ryc. 3.9).

2.1.3. Delimitacja jednostek urbanistyczno-krajobrazowych (JUK)

Na podstawie wstępnych analiz wyodrębniono 15 jednostek urbanistyczno-krajobrazowych. Obejmują one cały obszar administracyjny Lublina. Podstawowym kryterium delimitacji było łączenie zabudowy o zbliżonych cechach morfologicznych w ramach kolejnych obszarów. Przy wyznaczaniu granic jednostek uwzględniano ukształtowanie terenu.

Najistotniejsze wartości przestrzenne oraz znaczenie dla budowania tożsamości miasta ma jednostka A obejmująca dzielnice: Wieniawa, Śródmieście, Stare Miasto wraz z przedpołem widokowym oraz wzgórzem Czwartek (ryc. 4.2). W obszarze sąsiadujących jednostek B, C i D dominuje zabudowa osiedlowa, silnie kontrastująca z historyczną tkanką jednostki A. Kolejne jednostki (E ÷ O) wydzielają obszary o mniejszej intensywności zabudowy.

Lokalizacja głównych jednostek urbanistyczno-krajobrazowych przedstawiona jest na poniższej ilustracji (ryc. 2). Wyniki podstawowych analiz omówione są w załączniku nr 4. Zamieszczono tam m.in.: a) pełną delimitację JUK w granicach administracyjnych miasta (ryc. 4.1), b) interpretację przyjętego podziału obszaru miasta w kontekście analitycznego modelu struktury wysokości zabudowy oraz hipsometrii (ryc. 4.3), c) wizualizację ukształtowania terenu wybranych jednostek (ryc. 4.4). W dalszej części załącznika przedstawiono analizy rozkładu wysokości zabudowy – oddzielnie dla każdej z 15 jednostek.



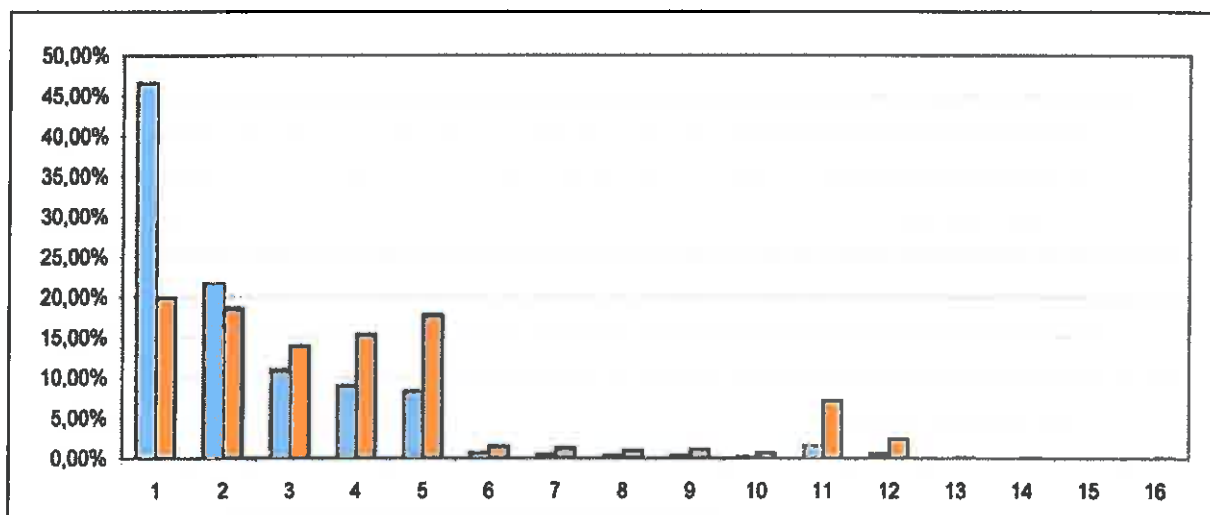
Ryc. 2. Schemat podziału miasta na jednostki urbanistyczno-krajobrazowe. Por. ryc. 4.1

2.1.4. Analiza porównawcza wybranych wskaźników zabudowy

W ramach badań nad strukturą zabudowy Lublina, charakteryzowanych w tym rozdziale, przeprowadzono szereg analiz podstawowych wskaźników zabudowy dla poszczególnych jednostek urbanistyczno-krajobrazowych i dla całego obszaru miasta. Najważniejsze wyniki zostały przedstawione w formie tabel i wykresów (tab. 1, tab. 2, tab. 3, załącznik nr 4 – ryc. 4.5 ÷ 4.34).

Tabela 1. Procentowy rozkład struktury wysokości zabudowy Lublina (wraz z wykresem). Materiał opracowany w ramach Studium na podstawie komputerowych analiz modelu zabudowy miasta

	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	42540	68,85%	3907,34	46,64%	96,39%	3907,34	19,92%	85,25%
02-kond	11500	18,61%	1820,46	21,73%		3640,92	18,57%	
03-kond	4561	7,38%	907,93	10,84%		2723,80	13,89%	
04-kond	1592	2,58%	748,84	8,94%		2995,34	15,27%	
05-kond	999	1,62%	690,34	8,24%		3451,71	17,60%	
06-kond	89	0,14%	47,15	0,56%	3,61%	282,89	1,44%	14,75%
07-kond	58	0,09%	32,03	0,38%		224,22	1,14%	
08-kond	42	0,07%	21,02	0,25%		168,13	0,86%	
09-kond	46	0,07%	22,38	0,27%		201,46	1,03%	
10-kond	26	0,04%	11,58	0,14%		115,84	0,59%	
11-kond	247	0,40%	127,53	1,52%		1402,87	7,15%	
12-kond	82	0,13%	39,24	0,47%		470,83	2,40%	
13-kond	1	0,00%	0,57	0,01%		7,42	0,04%	
14-kond	1	0,00%	0,82	0,01%		11,45	0,06%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	1	0,00%	0,46	0,01%		7,30	0,04%	
Łącznie	61785	–	8377,69	–	–	19611,53	–	–



Na wykresie przedstawiony jest procentowy rozkład wysokości zabudowy o określonej ilości kondygnacji (dla zabudowy w obszarze administracyjnym Lublina). Kolorem niebieskim oznaczono wyniki bilansu wg powierzchni zabudowy, kolorem pomarańczowym oznaczono wyniki bilansu wg powierzchni całkowitej. Dominujący jest udział obiektów od jednej do pięciu kondygnacji. Spośród obiektów wyższych największą grupę stanowią budynki jedenasto- i dwunastokondygnacyjne.

Tabela 2. Zestawienie wybranych parametrów dla jednostek urbanistyczno-krajobrazowych wyodrębnionych w Studium (m.in. intensywność zabudowy i procentowy udział obiektów 5-kond. i wyższych)

		POW. JEDNOSTKI	POW. ZABUDOWY	POW. CAŁKOWITA	WSK-1 % zabudowy	WSK-2 intensywność	% >5 KOND. WG PZ	% >5 KOND. WG PC	ŚREDNIA ILOŚĆ KOND.
JEDNOSTKA	A	7671,10	1192,46	3525,98	15,54%	45,96%	4,75%	13,32%	2,957
JEDNOSTKA	Ar	6188,85	1192,46	3525,98	19,27%	56,97%	4,75%	13,32%	2,957
JEDNOSTKA	B	8733,42	956,81	3492,29	10,96%	39,99%	9,87%	27,02%	3,650
JEDNOSTKA	C	3275,58	349,19	1443,42	10,66%	44,07%	19,67%	46,34%	4,134
JEDNOSTKA	D	1592,19	175,02	747,24	10,99%	46,93%	17,75%	44,66%	4,269
JEDNOSTKA	E	6867,34	891,40	1999,02	12,98%	29,11%	2,67%	12,04%	2,243
JEDNOSTKA	F	3526,51	515,34	1030,69	14,61%	29,23%	0,52%	2,59%	2,000
JEDNOSTKA	G	14197,27	834,15	1502,75	5,88%	10,56%	1,08%	4,94%	1,802
JEDNOSTKA	H	9971,92	70,87	83,22	0,71%	0,83%	0,00%	0,00%	1,174
JEDNOSTKA	I	13534,65	848,88	1600,28	6,27%	11,82%	0,18%	0,61%	1,885
JEDNOSTKA	J	11326,52	361,65	710,06	3,19%	6,27%	0,77%	2,72%	1,963
JEDNOSTKA	K	14038,39	626,70	1131,13	4,46%	8,06%	0,92%	3,57%	1,805
JEDNOSTKA	L	9549,00	393,87	548,40	4,12%	5,74%	0,00%	0,00%	1,392
JEDNOSTKA	M	8172,03	714,56	1106,14	8,74%	13,54%	0,26%	1,34%	1,546
JEDNOSTKA	N	12760,68	311,63	531,86	2,44%	4,17%	1,44%	9,56%	1,707
JEDNOSTKA	O	22241,33	135,15	159,06	0,61%	0,72%	0,00%	0,00%	1,177
CAŁE MIASTO		147457,96	8377,89	19811,53	5,68%	13,30%	3,61%	14,75%	2,341

Tabela 3. Zestawienie procentowego udziału funkcji budynków (wg KTS) dla wyodrębnionych jednostek urbanistyczno-krajobrazowych oraz dla całego miasta.

		Budynki mieszkalne	Budynki handlowo-rekreacyjne	Budynki biurowe	Obiekty nauki i kult. sport	Szpital, opieka med.	Budynki przemysłowe	Budynki transportu i łączności	Zbiorniki silnicy megawatowe	Budynki produkcyjne i rolnicze	Inne budynki mieszkalne
		M	H	B	K	Z	P	T	S	G	I
JEDNOSTKA	A	55,66%	6,63%	7,22%	16,40%	5,80%	1,07%	2,08%	0,60%	1,06%	3,46%
JEDNOSTKA	B	82,60%	3,51%	2,44%	5,21%	2,04%	0,39%	1,59%	0,24%	0,56%	1,43%
JEDNOSTKA	C	89,04%	3,31%	0,04%	5,18%	0,24%	0,30%	1,30%	0,00%	0,01%	0,58%
JEDNOSTKA	D	86,17%	3,97%	0,48%	3,81%	1,51%	0,31%	3,36%	0,21%	0,06%	0,13%
JEDNOSTKA	E	60,83%	9,49%	4,48%	4,19%	0,91%	3,97%	2,23%	6,58%	2,23%	5,09%
JEDNOSTKA	F	76,51%	3,05%	0,78%	2,67%	4,22%	1,15%	3,56%	1,24%	3,13%	3,70%
JEDNOSTKA	G	38,97%	5,40%	6,68%	2,73%	0,29%	18,46%	2,34%	16,38%	2,74%	6,01%
JEDNOSTKA	H	56,54%	1,53%	0,39%	0,00%	0,00%	0,24%	4,08%	0,96%	22,43%	13,83%
JEDNOSTKA	I	76,19%	5,78%	2,64%	1,96%	0,82%	3,37%	3,29%	1,52%	3,02%	1,39%
JEDNOSTKA	J	83,03%	1,76%	0,20%	1,88%	0,01%	1,33%	2,55%	1,07%	5,77%	2,40%
JEDNOSTKA	K	56,20%	11,85%	7,65%	3,15%	0,22%	5,74%	4,59%	1,64%	4,14%	4,81%
JEDNOSTKA	L	12,80%	13,55%	6,11%	0,80%	0,02%	38,63%	0,74%	15,26%	6,52%	5,77%
JEDNOSTKA	M	4,90%	9,18%	5,18%	0,80%	0,24%	56,03%	0,85%	9,61%	1,78%	11,43%
JEDNOSTKA	N	58,04%	4,93%	2,16%	12,53%	1,29%	2,61%	2,08%	3,38%	9,99%	3,00%
JEDNOSTKA	O	44,39%	2,00%	0,10%	4,18%	0,18%	3,33%	3,03%	4,73%	31,60%	6,47%
CAŁE MIASTO		63,08%	6,02%	3,94%	6,00%	1,94%	7,18%	2,27%	3,52%	2,49%	3,57%

2.1.5. Podsumowanie wyników analiz

Z badań nad strukturą wysokości zabudowy i jej relacją z układem topografii miasta przeprowadzonych w ramach Studium wynikają trzy główne wnioski:

Po pierwsze, mimo bardzo wyraźnego wpływu budynków wysokich na krajobraz współczesnego Lublina faktyczny udział procentowy obiektów wysokich w strukturze zabudowy miasta jest relatywnie mały. Jedenasto- i dwunastokondygnacyjne zespoły zabudowy mieszkalnej w powojennych osiedlach (głównie w obszarze jednostek B, C, D) oraz inne obiekty wysokie są silnie obecne w krajobrazie miasta i dominują w wielu widokach panoramicznych. Jednak, jak to wynika z analiz, sumaryczna powierzchnia zabudowy obiektów wyższych niż pięciokondygnacyjne stanowi tylko 3,61% całkowitej powierzchni zabudowy Lublina. Natomiast, w bilansie powierzchni całkowitej udział obiektów pięciokondygnacyjnych lub niższych wynosi ponad 85 procent (por. tab. 1).

Po drugie, zabudowa wysoka skupia się w pierścieniu otaczającym staromiejską część Lublina oraz – na wyżej położonych terenach, co wzmacnia siłę jej oddziaływania w krajobrazie. Zostało to wykazane w symulacjach z zastosowaniem analitycznych modeli wysokości zabudowy (por. ryc. 3.4) oraz w badaniach przestrzennego modelu terenu (ryc. 3.11, ryc. 3.12). Schemat obrazujący rozkład zabudowy wysokiej przedstawiony jest w załączniku 3 (ryc. 3.7).

Po trzecie, w jednostkach urbanistyczno-krajobrazowych, w których dominują obiekty wysokie (B, C i D), stopień intensywności zabudowy jest mniejszy niż w jednostce A. Analizy wskaźników urbanistycznych wykazały, że w obecnej strukturze zabudowy Lublina, wysokość obiektów nie wpływa na zwiększenie intensywności zabudowy. Wysokości zabudowy nie przekłada się na faktyczną koncentrację powierzchni użytkowej. Wskaźnik intensywności zabudowy dla jednostki A bez uwzględniania niezabudowanego przedpoła wynosi 56,97%. Natomiast, w jednostkach B, C i D ten wskaźnik jest niższy i wynosi odpowiednio: 39,99%, 44,07%, 46,93%.

2.2. Systematyka i analizy widoków strategicznych

2.2.1. Cel i metodologia analiz

Widoki strategiczne miasta, wybrane na podstawie autorskiego materiału fotograficznego, zostały podzielone na dwie grupy (ryc. 2.1). Przeprowadzono szczegółowe analizy porównawcze w celu ustalenia korelacji zakresu ekspozycji na rzucie miasta. Ważnym elementem tego procesu była znajomość topografii terenu oraz struktury wysokości zabudowy. Zsumowane zakresy ekspozycji wszystkich wyróżnionych widoków strategicznych, oznaczone dzięki wykorzystaniu ortofotomapy, posłużyły do wyznaczenia stref ochrony zespołu staromiejskiego i Śródmieścia: Strefy Ochrony Widoków (SOW) oraz Strefy Ochrony Przedpoła (SOP).

2.2.2. Systematyka widoków panoramicznych

Spośród kilkudziesięciu udokumentowanych widoków miasta została wyłoniona grupa, która zadaniem autorów, najlepiej prezentuje wyjątkowe walory krajobrazowe sylwety miasta historycznego. W celu uściślenia sposobu opisywania i ustalania wytycznych dla poszczególnych widoków zostały one podzielone na grupy. Za kryterium podziału przyjęto odległość punktu widokowego od zespołu staromiejskiego. Wprowadzono dwie grupy widoków: widoki z odległych miejsc, inaczej dalekie (ryc. 3) oraz widoki bliskie, związane bezpośrednio z przedpołem otaczającym zespół Starego Miasta (ryc. 4). Najdalej położone miejsca widokowe (dystans ok. 4,5 km) znajdują się w północno-wschodniej części miasta w rejonie drogi krajowej nr 82 – ulicy Turystycznej (ryc. 2.9) oraz ul. Jana Kasprowicza (ryc. 2.10). Ekspozycje widokowe w ramach drugiej kategorii – widoków bliskich – prawie całkowicie mieszczą się wewnątrz strefy wyznaczonej przez widoki dalekie (ryc. 2.3). Systematykę widoków, ich odległości od obszaru staromiejskiego oraz wysokości posadowienia punktów widokowych przedstawia poniższa tabela (tab. 4).

Tabela 4. Systematyka widoków panoramicznych

Numer	Nazwa widoku	Rzędna wys. [m npm]*	Odległość [m]**	Kierunek widoku***
EKSPOZYCJE DALEKIE (DW)				
DW-01	Widok ze skrzyżowania Smorawińskiego i Kompozytorów Polskich	206	2028	południowo-wschodni
DW-02	Widok spod kościoła pw. NMP Nieustającej Pomocy	208	1843	południowy
DW-03	Widok z ulicy Szeligowskiego	205	1890	południowy
DW-04	Widok osiowy z ulicy Bursaki	210	2502	południowy
DW-05	Widok osiowy z ulicy Spółdzielczości Pracy	208	2501	południowy
DW-06	Widok osiowy z ulicy Turystycznej	173	4272	zachodni
DW-07	Widok z ulicy Jana Kasprowicza	175	4744	zachodni
DW-08	Widok z wiaduktu przy ulicy Grygowej	191	4432	zachodni
DW-09	Widok osiowy w Aleję Wincentego Witosa z wiaduktu na ulicy Grygowej	204	4129	zachodnio-północny
DW-10	Widok osiowy z wiaduktu nad Al. Wincentego Witosa	195	2844	zachodnio-północny
DW-11	Szerokie otwarcie widokowe z Drogi Hołdu i Pamięci na Majdanku	205	3904	północno-zachodni
DW-12	Widok z parkingu przy ulicy Lotniczej	194	1936	północno-zachodni
DW-13	Widok osiowy z ulicy Kunickiego	175	2321	północny
DW-14	Widok z wiaduktu kolejowego nad ulicą Diamentową	175	3443	północno-wschodni
EKSPOZYCJE BLISKIE (BW)				
BW-01	Widok osiowy z ulicy Lubartowskiej	179	876	południowy
BW-02	Widok z boiska IV. Liceum Ogólnokształcącego przy ulicy Szkolnej	188	778	południowy
BW-03	Widok spod kościoła św. Mikołaja Biskupa	192	757	południowy
BW-04	Widok z Placu Singera	182	980	północno-zachodni
BW-05	Widok z ulicy Lwowskiej	176	928	północno-zachodni
BW-06	Widok z cmentarza Żydowskiego przy ulicy Kalinowszczyzna	182	977	północno-zachodni
BW-07	Widok z parkingu przy ulicy Kiwerskiego	185	1409	północno-zachodni
BW-08	Widok z parkingu przy C.H. E.Leclerc	170	2106	zachodni

BW-09	Widok z ulicy Emanuela Graffa, spod „Dworku Grafa”	172	1944	zachodni
BW-10	Widok z ulicy Łęczyńskiej #1	177	1952	zachodni
BW-11	Widok z ulicy Łęczyńskiej #2	178	1875	zachodni
BW-12	Osiowy widok z ogródków działkowych „Podzamcze”	167	958	zachodni
BW-13	Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Przyjaźni	170	1397	zachodni
BW-14	Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Firlejowskiej	170	1141	zachodni
BW-15	Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Bronowickiej	171	882	zachodni
BW-16	Widok spod targowiska przy Alei Unii Lubelskiej	170	372	zachodni
BW-17	Widok z Alei Unii Lubelskiej	170	654	zachodnio-północny
BW-18	Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu Alei Unii Lubelskiej	170	800	zachodnio-północny
BW-19	Widok z ulicy Łęczyńskiej	175	1390	zachodnio-północny
BW-20	Widok osiowy z ulicy Firlejowska	176	1354	zachodnio-północny
BW-21	Widok osiowy z ulicy Składowej	178	1317	zachodnio-północny
BW-22	Widok osiowy z ulicy Biłgorajskiej	178	1310	zachodnio-północny
BW-23	Widok osiowy z ulicy Skibińskiej	178	1301	zachodnio-północny
BW-24	Widok osiowy z ulicy Hrubieszowskiej	174	1298	zachodnio-północny
BW-25	Widok z ronda Lubelskiego Lipca 80	174	1408	północny
BW-26	Widok ze stadionu RKS Motor przy Alei Zygmuntowskiej	171	1010	północny
BW-27	Widok z ciągu widokowego wzdłuż Alei Zygmuntowskiej	172	1048	północny
BW-28	Widok z ciągu widokowego wzdłuż Alei Józefa Piłsudskiego	173	1009	północny
BW-29	Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu Alei Józefa Piłsudskiego	172	1163	północny
BW-30	Widok z ciągu widokowego wzdłuż Al. Piłsudskiego przy wiadukcie nad Bystrzycą	174	1036	północny
BW-31	Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy przy P.O.D. 'Nasza Zdobycz'	169	876	północny
BW-32	Widok z boiska sportowego przy ulicy Rusalka	171	704	północny
BW-33	Widok osiowy z ulicy Dolnej Panny Marii	179	670	północny
BW-34	Widok osiowy z Karkowskiego Przedmieścia	196	502	wschodni

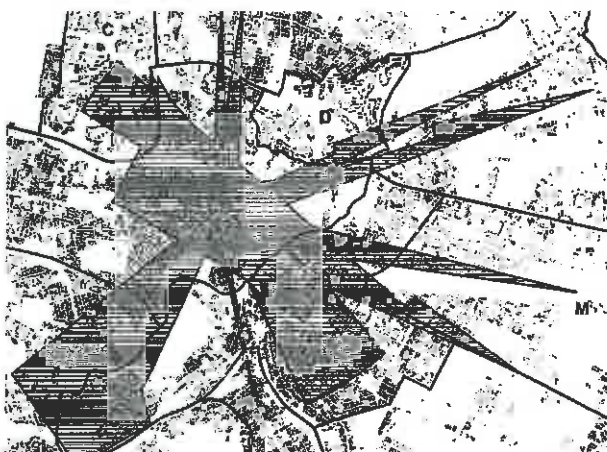
BW-35	Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Wapiennej	172	1852	północny
BW-36	Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Dzierżawnej	171	1848	północny
BW-37	Widok z ciągu widokowego wzdłuż ulicy Krochmalnej	172	3262	północny
BW-38	Szerokie otwarcie widokowe przy skrzyżowaniu ulic Filaretów i Zana	212	2724	wschodni
BW-39	Widok z kładki pieszej nad ulicą Filaretów	210	2643	wschodni
BW-40	Widok z wiaduktu nad Aleją Solidarności	182	1923	wschodni

* Rzędna posadowienia punktu widokowego mierzona w metrach nad poziomem morza

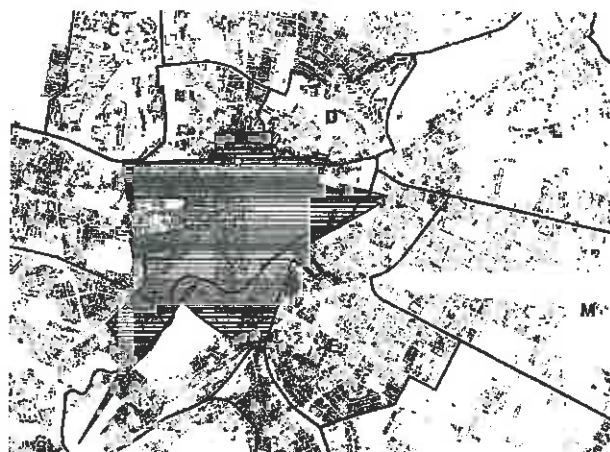
** Odległość mierzona w linii prostej od oka obserwatora do Wieży Trynitarskiej

** Kierunek patrzenia

Konfiguracja topografii terenu Lublina istotnie wpływa na widoczność obszaru staromiejskiego. Wzgórze Starego Miasta dobrze eksponowane jest z doliny rzeki Bystrzycy. Sprzyja temu rozległe niezabudowane przedpole widokowe. W tym obszarze skupia się większość bliskich widoków miasta. Punkty widokowe bardziej oddalone od centrum położone są na otaczających wzgórzach ponad poziomem wspomnianej doliny (ryc. 2.2). Zapewne w okresie poprzedzającym silną urbanizację wzgórz, dalsze widoki miasta były równie atrakcyjne. Obecnie, ze względu na liczną zabudowę, są raczej wąskie, a ekspozycja Starego Miasta jest zakłócona przez wysokie budynki mieszkalne. Są one widziane na pierwszym planie, względnie w tle, istotnie zaburzając harmonijność ekspozycji.



Ryc. 3. Zakres strefy widoków dalekich



Ryc. 4. Zakres strefy widoków bliskich

2.2.3. Charakterystyka widoków dalekich (DW)

Dalekie ekspozycje w większości związane są z drogami dojazdowymi do centrum, na osiach których pojawiają się fragmenty sylwety historycznego miasta. Analiza widoczności Starego Miasta, jak również analiza wlotów komunikacyjnych do miasta wykazały, że nie posiada ono istotnych ekspozycji od strony zachodniej (ryc. 2.3). Pozostałe kierunki odślaniają jedynie wąskie fragmenty zabudowy staromiejskiej. Wśród nich wyróżnić można ciągi widokowe ulic: Bursaki, Spółdzielczości Pracy, Turystycznej, Witosy, Kunickiego (ryc. 2.3). Najbardziej atrakcyjnym, choć nie wolnym od deformacji, jest widok z ulicy Witosy (ryc. 2.12). Na jego zamknięciu ukazuje się bowiem Wieża Trynitariska oraz bryła Katedry. W miarę zbliżania się do centrum widok stopniowo się poszerza i odślania kolejne dominanty sylwety (ryc. 2.13). Pozostałe widoki osiowe nie są tak znaczące. Widoki elementów historycznej struktury miasta pojawiają się na

krótko i zazwyczaj są zdominowane przez współczesną zabudowę. Dzieje się tak w przypadku ulic Bursaki (ryc. 2.7), Spółdzielczości Pracy (ryc. 2.8), Turystycznej (ryc. 2.9). Interesującym wyjątkiem jest ulica Kunickiego, gdzie w zwartej tkance zabudowy śródmiejskiej pojawia się na pewnym odcinku zamknięcie widokowe Wieżą Trynitarą (ryc. 2.16). Warto zachowania i podkreślenia jest również widok z wiaduktu kolejowego nad ulicą Diamentową (ryc. 2.17).

Pozostałe dalekie widoki mają odmienny charakter. Kąt widzenia jest zdecydowanie szerszy, a widoki pomimo elementów dysharmonijnych bardziej atrakcyjne. Na uwagę zasługują punkty przy ulicach Szeligowskiego (ryc. 2.6) oraz Lotniczej (ryc. 2.15), eksponujące miasto od północy i południowego wschodu. Ze względu na większe wyniesienie punktu widokowego w stosunku do obrazu obserwowanej sylwety (tab. 4) bardziej istotne stają się takie składniki ekspozycji jak przedpole oraz tło panoramy. Harmonijne podporządkowanie tych elementów jest gwarancją atrakcyjności widoków. Jednakże, ze względu na ich szeroki zasięg wizualny jest to również trudne do osiągnięcia. Wymaga bowiem koordynacji dużej liczby czynników na sporej powierzchni miasta. Stąd też zazwyczaj w dalekich widokach pojawiają się liczne deformacje. We wspomnianych widokach zagrożeniem są zwłaszcza budynki wysokie zlokalizowane w centrum miasta oraz nieuporządkowane przedpola, w których ujawniają się przesłaniające widok obiekty architektoniczne lub zieleń wysoka (np. ryc. 2.7, 2.8, 2.9, 2.17).

2.2.4. Charakterystyka widoków bliskich (BW)

Jak wspomniano, bliskie widoki miasta skupiają się w dolinie rzeki Bystrzycy. Płaskie ukształtowanie terenu wpływa korzystnie na eksponowanie walorów wypiętrzonego wzgórze Starego Miasta (ryc. 2.2). Niezabudowane, zazielenione przedpole tworzy interesujący ciąg widokowy wzdłuż rzeki, który rozpoczyna się od ulicy Krochmalnej na południu aż po wiadukt ulicy Mełgiewskiej na północy. Fragmenty tej trasy (zwłaszcza okolice pomiędzy Al. Unii Lubelskiej a ul. Tysiąclecia) można uznać za jeden z najbardziej atrakcyjnych obszarów ekspozycji sylwetowych miasta historycznego (ryc. 2.31, 2.32, 2.33). Niestety nie na całej długości jest on również interesujący. Zieleń wysoka często niekorzystnie rozdziela lub zasłania widok. Dotyczy to również osiowych ekspozycji z ul. Tysiąclecia lub Al. Unii Lubelskiej (ryc. 2.35, 2.36). Lokalizacje wszystkich wyróżnionych punktów widokowych w tej strefie znajdują się na ilustracji w załączniku nr 2 (ryc. 2.18). W większości widoków konieczne są pewne przekształcenia zmierzające do odświeżenia i uczynienia widoku zarówno w obrębie przedpola widokowego, jak i samej organizacji punktu widokowego.

Nieco odmiennym od opisanych wyżej miejsc jest widok ze Wzgórza Czwartek (ryc. 2.20, 2.21). Jest to bez wątpienia najbardziej wartościowy punkt ekspozycji obszaru staromiejskiego. Jego zaletami jest bliskie usytuowanie względem obserwowanej sylwety oraz wyniesienie go ponad nieuporządkowane przedpole. Widok jest ostry i nasycony detalem architektonicznym. Ze względu na usytuowanie punktu widokowego bezpośrednio nad skarpą wzgórza niezabudowane obecnie przedpole zamyka się poniżej ściany właściwej widoku. Brak jest również niekorzystnych elementów tła. Sylweta obserwowana jest na tle nieba. Z tych powodów miejsce to, wraz z jego przedpolem, powinno być objęte szczególną ochroną oraz odpowiednimi zabiegami rewaloryzacyjnymi.

2.2.5. Wyznaczanie stref ochrony widoków (SOW)

Każdy z wyznaczonych widoków strategicznych bliskich i dalekich posiada dokładnie zidentyfikowany na ortofotomapie zakres widoczności (ryc. 3, 4). Określone zostały parametry rozległości kąta patrzenia oraz odległości do (aktualnie) najdalszych planów widoku. W tym celu oznaczono charakterystyczne budynki wysokie w tle ekspozycji. Pojedyncze zakresy widoków zostały następnie sumowane kategoriami: strefa widoków dalekich (ryc. 2.3) i strefa widoków bliskich (ryc. 2.18). Suma wszystkich zakresów posłużyła do wyznaczenia Strefy Ochrony Widoków – SOW (ryc. 2.59). Strefa ta określona jest w dużej mierze przez zakres ekspozycji dalekich. Zawiera w sobie wszystkie elementy widoku: przedpole widokowe, ścianę właściwą oraz bliskie tło ekspozycji. Wewnątrz tego obszaru powinno uznawać się za nadrzędną wartość ochrony widokowej zespołu staromiejskiego.

2.2.6. Wyznaczanie stref ochrony przedpola (SOP)

W ramach Strefy Ochrony Widokowej – SOW wyróżniono dodatkową strefę związaną z przedpolami widokowymi – Strefę Ochrony Przedpola (SOP) (ryc. 2.60). Są to rozległe niezabudowane obszary, z których rozciągają się najbardziej atrakcyjne widoki starego Lublina. Dlatego też powinny być one objęte szczególnymi zapisami chroniącymi przed zabudową i innymi deformacjami kompozycyjnymi. Na strefę składa się 7 fragmentów elementarnych opisanych w tabeli (tab. 5). Najistotniejszym i największym powierzchniowo fragmentem strefy jest obszar związany z doliną rzeki Bystrzycy (SOP-1, SOP-2 – tab. 5). Stąd rozciąga się większość bliskich widoków Starego Miasta (BW-01+18, BW-25+33, BW-35+37). Pozostałe strefy elementarne związane są z pojedynczymi punktami ekspozycyjnymi.

Tabela 5. Elementarne Strefy Ochrony Przedpola (SOP)

Numer	Podstawowe dane oraz charakterystyka stref elementarnych
SOP-1	<p><u>Lokalizacja</u>: obszar wzdłuż doliny rzeki Bystrzycy – wschodnia i południowa część jednostki urbanistyczno-krajobrazowej A, zachodni kraniec jednostki E</p> <p><u>Przedpole dla widoków</u>: BW-01+18, BW-26+28, BW-30+33</p> <p><u>Powierzchnia strefy</u>: 201 ha</p> <p><u>Charakterystyka</u>: Obszar położony jest w dolinie (na wysokości ok. 170 m npm) w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu staromiejskiego, dzięki temu dobrze widoczne jest wypiętrzenie wzgórza Starego Miasta.</p>
SOP-2	<p><u>Lokalizacja</u>: obszar wzdłuż doliny rzeki Bystrzycy – wschodnia część jednostki urbanistyczno-krajobrazowej B, zachodnio-południowy kraniec jednostki E</p> <p><u>Przedpole dla widoków</u>: BW-25, BW-29, BW-35+37, DW-14</p> <p><u>Powierzchnia strefy</u>: 192 ha</p> <p><u>Charakterystyka</u>: Obszar położony jest w dolinie rzeki (na wysokości ok. 170 m npm) na południe od wzgórza Starego Miasta. Większa odległość od zespołu staromiejskiego powoduje, że bardziej widoczne są dysharmonijne elementy zagospodarowania przedpola widokowego, np. zbyt wysoka zieleń.</p>
SOP-3	<p><u>Lokalizacja</u>: pole uprawne przy ulicy Kasprowicza – centralna część jednostki urbanistyczno-krajobrazowej L</p> <p><u>Przedpole dla widoków</u>: DW-07</p> <p><u>Powierzchnia strefy</u>: 13 ha</p> <p><u>Charakterystyka</u>: Niezabudowane pole uprawne zlokalizowane na lekkim wzniesieniu na wysokości 175 m npm w odległości 4,7 km od centrum. Powierzchnia przedpola stopniowo opada w kierunku centrum.</p>
SOP-4	<p><u>Lokalizacja</u>: obszar Muzeum Martyrologii na Majdanku – jednostka urbanistyczno-krajobrazowa N</p> <p><u>Przedpole dla widoków</u>: DW-11</p> <p><u>Powierzchnia strefy</u>: 82 ha</p> <p><u>Charakterystyka</u>: Obszar Muzeum na Majdanku położony jest na wzgórzu na wysokości 204 m npm w dużej odległości od zespołu staromiejskiego (3,9 km). Powierzchnia przedpola widokowego stopniowo obniża się w stronę zachodnią.</p>
SOP-5	<p><u>Lokalizacja</u>: obszar wzdłuż ulicy Szeligowskiego – północna część jednostki urbanistyczno-krajobrazowej A, południowy kraniec jednostki C</p> <p><u>Przedpole dla widoków</u>: DW-01+DW-03</p> <p><u>Powierzchnia strefy</u>: 28 ha</p> <p><u>Charakterystyka</u>: Obszar przedpola widokowego położony jest na wzgórzu (205-208 m npm) i stopniowo obniża się w kierunku południowym. Stosunkowo niewielka odległość od zespołu staromiejskiego (ok. 2 km) gwarantuje atrakcyjną ekspozycję.</p>
SOP-6	<p><u>Lokalizacja</u>: obszar wzdłuż Al. Wincentego Witosa – na granicy pomiędzy jednostkami urbanistyczno-krajobrazowymi E i M</p> <p><u>Przedpole dla widoków</u>: DW-09, DW-10</p>

	<p><u>Powierzchnia strefy:</u> 52 ha</p> <p><u>Charakterystyka:</u> Obszar wyznaczony przez zakres widoku osiowego z Al. Witosa (DW-10, DW-09) na wysokości 195-205 m npm. Zawiera obszary zabudowane.</p>
SOP-7	<p><u>Lokalizacja:</u> obszar między ulicami Męczenników Majdanka i Lotniczą – centralna część jednostki urbanistyczno-krajobrazowej E</p> <p><u>Przedpole dla widoków:</u> DW-12</p> <p><u>Powierzchnia strefy:</u> 7 ha</p> <p><u>Charakterystyka:</u> Otwarty, niezabudowany obszar na wzgórzu (194 m npm) opada w kierunku zachodnim. Stosunkowo niewielka odległość od zespołu staromiejskiego (ok. 2 km) gwarantuje atrakcyjną ekspozycję.</p>

2.2.7. Porównanie wyników z zapisami Studium 1998-2010

Wyznaczone zakresy dalekich i bliskich ekspozycji panoramicznych oraz Strefa Ochrony Przedpola (SOP) zostały skonfrontowane z analogicznymi strefami ochrony widokowej opisanymi w *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina 1998-2010*: strefą ochrony dalekich widoków sylwety miasta historycznego oraz strefą ochrony widoku (SOW) i strefą ochrony konserwatorskiej (SOK) (ryc. 2.61). Zestawienie wykazuje dwie zasadnicze różnice w wielkościach stref: od strony wschodniej – zakres widoków DW-06, DW-07, DW-08 jest zdecydowanie mniejszy; od strony zachodniej – strefy ochrony widoku SOW i ochrony konserwatorskiej SOK ujęte w *Studium* są wysunięte bardziej w kierunku zachodnim. Ponadto nowe zapisy obejmują również obszary tła widokowego, stąd wystąpiły poszerzenia strefy SOW na północnym-zachodzie oraz na południu. Lokalizacje punktów widokowych zostały w wielu przypadkach poprawione zgodnie ze stanem faktycznym występowania widoku.

2.3. Analizy zasięgów ekspozycji terenu i zabudowy

2.3.1. Cel i metodologia analiz

Celem analiz jest rozpoznanie znaczenia tła w widokach panoramicznych Lublina – określenie widoczności terenu oraz istniejącej zabudowy znajdującej się za ścianą właściwą ekspozycji¹. Wyodrębnienie obszarów widocznych w tle może bowiem posłużyć do określenia zasad ochrony widokowej sylwety Starego Miasta, tj. kształtowania form i wysokości zabudowy na tych terenach. Dotychczas obowiązujące strefy ochrony tła (ET1, ET2) ustalone w *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina 1998-2010* nie odpowiadają faktycznym zasięgom widoczności ważnych widoków panoramicznych. Ze względu na brak pełnego modelu 3D miasta obejmującego topografię terenu oraz zabudowę, w niniejszym opracowaniu nie było możliwe precyzyjne i pełne określenie wspomnianych zasięgów. Zastosowano natomiast dwie autorskie metody pozwalające na uzyskanie przybliżonych efektów. Są to: analiza zasięgu widoczności terenu² oraz analiza kątów widokowych zabudowy³. Zastosowana metodologia jest elementem autorskiego warsztatu pracy zespołu projektowego (patrz rozdział 1.3).

Pierwsza metoda pozwala na ustalenie, które fragmenty powierzchni terenu będą widoczne z określonego punktu widokowego. Wykazuje zatem naturalne predyspozycje ekspozycyjne topografii terenu. Oznaczane są obszary widoczne oraz te, które będą przesłonięte. Analiza nie

¹ Ściana właściwa – jedna z części widoku panoramicznego znajdująca się pomiędzy tłem a przedpołem widokowym i zawierająca zasadniczą, najbardziej atrakcyjną część widoku – Dąbrowska-Budziło K.: *Wśród panoram Krakowa. O przemianach widoków i o tym, jak je ocalić*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 1990, s. 15-25.

² Czyńska K. (2007), *Metody kształtowania współczesnej sylwety miasta na przykładzie panoram Szczecina – wykorzystanie wirtualnych modeli miast w monitoringu i symulacji panoram*, dysertacja doktorska, Politechnika Wroclawska 2007, s. 127-130, 144-145.

³ Ibidem, s. 124-127, 143-144.

uwzględnia wpływu istniejącej zabudowy oraz zieleni, które w rzeczywistości mogą zasłaniać powierzchnię terenu. Stanowi jednakże istotny wskaźnik, które obszary znajdujące się w tle ekspozycji zespołu staromiejskiego są szczególnie wrażliwe na wszelkie działania inwestycyjne. Może to stanowić podstawę do redefiniowania struktury istniejącej zabudowy oraz do tworzenia zapisów ograniczających wysokość i formę nowej zabudowy.

Kolejna metoda – kątów widokowych zabudowy – wykorzystana została do oszacowania jaki wpływ na kompozycję widoku będzie miała istniejąca zabudowa znajdująca się w tle. Analiza stanowi uzupełnienie badania widoczności terenu. Wskazuje, które budynki mogą mieć większe znaczenie w rozpatrywanym widoku. Obiekty te oznaczane są na rzucie. Wyłonionym na tej podstawie obszarom można przypisać wytyczne stopniowego przekształcenia istniejącej wysokości budynków. Można również ograniczyć formę nowej zabudowy.

2.3.2. Selekcja miejsc ekspozycji do analiz

Do celów analitycznych wybrano sześć punktów widokowych o odmiennych parametrach. W ich wyborze kluczowe było uzyskanie możliwie pełnego obrazu zespołu staromiejskiego z różnych kierunków oraz odległości. Spośród zinventaryzowanych ekspozycji panoramicznych odpowiadających kryteriom wyselekcjonowano następnie te, które w najbardziej atrakcyjny sposób prezentują rozpatrywany obszar (tab. 6). Wśród nich znalazły się zarówno dalekie jak i bliskie ekspozycje. Widoki z odległych punktów posiadają bowiem dodatkowe plany za ścianą właściwą, w postaci odległych wzgórz lub zabudowy wysokiej. Widoki z bliskich punktów obserwacji, ze względu na niewielką odległość, pozbawione są dalszych planów, a ściana właściwa widziana jest na tle nieba.

Tabela 6. Punkty ekspozycji panoramicznej wybrane do analiz

Numer	Nazwa widoku	Rodzaj widoku	Odległość [m]*	Kierunek**
DW-03	Widok z ulicy Szeligowskiego	daleki	1890	południowy
DW-06 DW-07	Widok osiowy z ulicy Turystycznej Widok z ulicy Jana Kasprowicza	daleki	4272	zachodni
DW-10	Widok osiowy z wiaduktu nad Al. Wincentego Witosa	daleki	2844	zachodnio-północny
DW-14	Widok z wiaduktu kolejowego nad ulicą Diamentową	daleki	3443	północno-wschodni
BW-03	Widok spod kościoła św. Mikołaja Biskupa	bliski	757	południowy
BW-14	Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Firlejowskiej	bliski	1141	zachodni

* Odległość mierzona w linii prostej od oka obserwatora do Wieży Trynitarskiej

** Kierunek patrzenia

2.3.3. Analiza zasięgu ekspozycji terenu

Jak wspomniano badania widoczności terenu przeprowadzono dla sześciu różnych punktów ekspozycyjnych (tab. 6). Dla każdego z nich przygotowano mapę zasięgu, na której oznaczono kolorem obszary widoczne oraz na czarno te, które są przestłonięte (ryc. 5.5, 5.7, 5.9, 5.11, 5.13, 5.15). Badaniu poddano naturalne predyspozycje ekspozycyjne topografii terenu bez uwzględnienia wpływu zabudowy istniejącej czy zieleni wysokiej. Schemat ilustrujący zasadę oznaczania widoczności przedstawiono w załączniku (ryc. 5.2). Uzyskane wyniki zależą od wysokości i odległości punktu widokowego w stosunku do wzgórza Starego Miasta. Analiza wskazuje zarówno obszary terenu położone na przedpolu widokowym, w obszarze Starego Miasta (czyli ściany właściwej) oraz widoczne w tle. Dla punktów położonych blisko (np. widok BW-03 –

widok ze Wzgórza Czwartek – ryc. 5.13) analiza wykazuje brak występowania odległego tła panoramy za ścianą Starego Miasta. Widok zarysowany jest zatem na tle nieba bez widoczności odległych wzgórz w dalszych planach ekspozycji. W miarę oddalania się od zespołu staromiejskiego i podnoszenia się rzędnej posadowienia punktu widokowego zwiększa się prawdopodobieństwo pojawienia się odległego tła ekspozycji. Zabudowa posadowiona na wskazanych w analizie obszarach jest więc elementem kompozycji widoku i nie powinna stanowić akcentów dysharmonijnych.

2.3.4. Analiza kątów widokowych zabudowy

Badanie zostało przeprowadzone jako uzupełnienia analizy zasięgu ekspozycji terenu w celu wyznaczenia stref ochrony dalekiego tła widoków zespołu staromiejskiego. Analiza polega na automatycznym obliczaniu kątów jakie powstają między punktem obserwacyjnym a najwyższym elementem budynku. W analizie uwzględnia się wpływ topografii terenu. Nie bierze się jednakże pod uwagę wzajemnego przesłaniania się zabudowy, które może wpływać na faktyczną widoczność budynków w przestrzeni. Wyniki zapisywane są w postaci odpowiedniego koloru, bądź szrafu na rzucie miasta (kolor czerwony oznacza największe wartości katowe, im zimniejszy odcień, tym mniejszy kąt – ryc. 5.4, 5.6, 5.8, 5.10, 5.12, 5.14, 5.16). Największe kąty tworzą budynki wysokie oraz te znajdujące się najbliżej punktu obserwacji. Analizie poddane są wszystkie budynki wchodzące w zakres widoku, aż do granic administracyjnych miasta. Oznaczone są zatem budynki znajdujące się na różnych planach ekspozycji. Wyróżnić można, które obiekty mają potencjalnie największe znaczenie w rozpatrywanym widoku. Na tej podstawie obrysowane zostały strefy zabudowy najbardziej widocznej na tle Starego Miasta.

2.3.5. Wyznaczanie stref ochrony tła ekspozycji (ET)

Uzyskane na podstawie analiz strefy widoczności terenu i zabudowy zostały ze sobą zestawione. Zsumowano pojedyncze zasięgi uzyskane dla poszczególnych widoków, a następnie zestawiono ze sobą strefy widoczności terenu i zabudowy (ryc. 5.17). Pozwoliło to na określenie części wspólnych, tj. obszarów, w których zabudowa jest widoczna od samej podstawy wraz z powierzchnią terenu wokół. Określa to obszary najbardziej wrażliwe na wszelkie działania inwestycyjne. Na tych terenach powinno zwrócić się szczególną uwagę nie tylko na wysokość zabudowy, ale również na jej strukturę urbanistyczną, która powinna piętzyć się zgodnie z ukształtowaniem terenu podkreślając walory tła ekspozycji. Suma obszarów widoczności terenu i zabudowy stała się podstawą wyznaczenia Strefy Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji (ET). Ochrona bliskiego tła ekspozycji została ujęta w ramach w Strefy Ochrony Widoków (SOW).

2.3.6. Porównanie wyników z zapisami Studium 1998-2010

W celu zweryfikowania stref ochrony tła panoram zespołu Starego Miasta i Śródmieścia określonych w *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina* przygotowana została, opisana wyżej, seria analiz zasięgu widoczności terenu i zabudowy dla wybranych punktów widokowych. Na ich podstawie wyznaczono Strefę Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji (ET). W dotychczas obowiązującym *Studium* ochrona tła była wyrażona przez dwie strefy: ochrony bliskiego planu tła panoram (ET-1) oraz dalekiego planu tła panoram (ET-2). Zestawienie wszystkich trzech stref znajduje się w załączniku nr 5 (ryc. 5.18). Porównanie wykazuje, że określona w *Studium* wielkość strefy ET2 jest niewystarczająca. Ze względu na bardzo zróżnicowaną topografię terenu miasta powinna zostać powiększona i mieć charakter bardziej rozproszony. W praktyce ochroną powinny zostać objęte wszystkie tereny leżące dookoła zespołu staromiejskiego i Śródmieścia w promieniu około 2,5 km wokół Wieży Trynitarzkiej (patrz rozdział 3.1.2).

2.4. Typologia elementów dysharmonijnych w krajobrazie miasta

2.4.1. Cel i metodologia analiz

Przeprowadzone przez zespół projektowy badania i analizy przestrzeni zurbanizowanej Lublina oraz kwerenda dotychczas wykonanych opracowań planistycznych skłaniają do sformułowania następujących spostrzeżeń dotyczących stanu ekspozycji zabudowy staromiejskiej Lublina. Analiza została przeprowadzona pod kątem zdefiniowania podstawowych przeszkód negatywnie wpływających na właściwe eksponowanie obszaru staromiejskiego. Spostrzeżenia te zostały wyeksponowane na planszy nr 8 (ryc. 6.1, 6.7, 6.13, 6.18). Zawiera ona zestawienie elementów dysharmonijnych wpływających na ekspozycję starówki w ujęciu typologicznym. Zagadnienie to zostało podzielone na cztery grupy tematyczne:

- negatywne oddziaływanie reklam wielkoformatowych i innych,
- negatywny wpływ zieleni wysokiej i średniej,
- negatywny wpływ elementów infrastruktury technicznej miasta,
- negatywne oddziaływanie zespołów zabudowy istniejącej.

Każda z grup tematycznych zawiera trzy do czterech typów zaburzeń analizowanych widoków, również traktowanych jako wskazania typologiczne. Wszystkie omawiane przypadki zaburzeń widokowych zostały zilustrowane przy pomocy odpowiedniej dokumentacji fotograficznej. Dodatkowo wskazane nieprawidłowości zostały zlokalizowane na ortofotomapie oraz zdjęciach lotniczych.

2.4.2. Negatywne oddziaływanie reklam wielkoformatowych i innych

Na ekspozycję obszaru staromiejskiego mają bardzo duży wpływ wszechobecne niestety w przestrzeni miejskiej reklamy. Wśród nich można wyróżnić bilbordy i szyldy wielkoformatowe, które szczególnie agresywnie zakłócają często najbardziej atrakcyjne widoki miejskie. Ich negatywny wpływ można zauważyć również wewnątrz struktury zurbanizowanej miasta w bezpośredniej relacji z zabudową historyczną. Rozpatrując problem reklam wielkoformatowych wyodrębniono następujące grupy zagadnień związane z ich lokalizacją: a) reklamy rozmieszczone wzdłuż ulic, b) reklamy rozmieszczone na ogrodzeniach, c) reklamy rozmieszczone w terenach niezabudowanych, d) reklamy rozmieszczone na budynkach (ryc. 6.1).

W pierwszej grupie rozpatrywanych problemów znalazły się reklamy umieszczone wzdłuż ulic (ryc. 6.1, 6.2). Z punktu widzenia eksponowania reklam jest to jedno z najbardziej pożądaných miejsc. Dotarcie z informacją do jak największej liczby potencjalnych klientów jest najbardziej efektywne właśnie wśród ogromnej liczby kierowców i pasażerów, podróżujących drogami i ulicami. Jednakże z punktu widzenia ochrony ekspozycji zabudowy staromiejskiej w wielu przypadkach mamy do czynienia z wyraźną i znaczącą deformacją widoku. Stare Miasto posiada bardzo rozległe i atrakcyjne przedpola widokowe. Na ich obszarze poprowadzono wiele ważnych arterii komunikacyjnych. Korzyść wynikająca z możliwości obserwowania przez podróżnych zabudowy staromiejskiej, często w długich ciągach widokowych, jest niweczona przez znaczną liczbę wielkoformatowych reklam. Zagadnienia te zostały zilustrowane na planszy nr 8 w grupie tematycznej oznaczonej literą „A” (ryc. 6.1).

Równie dogodnym miejscem umieszczania reklam są wszelkiego typu płoty i ogrodzenia. Warto się jednak zastanowić nad tym, czy przypadkiem niektóre ogrodzenia i płoty nie stanowią ważnego elementu składowego poszczególnych widoków miejskich. Na planszy 8 w grupie tematycznej oznaczonej literą „B” zostały pokazane przykłady występowania właśnie tego typu kolizji reklam lub napisów z eksponowaniem zabudowy historycznej Lublina (ryc. 6.1). Jedno ze zdjęć pokazuje reklamy zasłaniające prześwity w ogrodzeniu (ryc. 6.3). W tej sytuacji przechodnie poruszający się chodnikiem wzdłuż omawianego ogrodzenia mają znacznie utrudnioną możliwość swobodnego obserwowania jednej z bardziej atrakcyjnych panoram. Również umieszczenie na ogrodzeniach wszelkiego typu napisów, czasem agresywnie podświetlonych może w znaczący sposób zakłócić, na przykład nocną panoramę starówki z niezwykle efektownie iluminowanymi zabytkami (ryc. 6.4).

Reklamy mogą zakłócać widok na starówkę również, gdy są nieumiejętnie ustawione na terenach niezabudowanych. Dotyczy to przykładowo skwerów czy zieleńców w osiedlach zabudowy wielorodzinnej (ryc. 6.5). Dwa takie przypadki zostały zilustrowane przy pomocy zdjęć umieszczonych na planszy nr 8 w grupie tematycznej „C” (ryc. 6.1).

Ostatnią grupę zagadnień związanych z niewłaściwym umieszczaniem reklam stanowią reklamy na ścianach budynków (grupa „D” – ryc. 6.1). Problem ten dotyczy wykorzystywania zarówno ślepych ścian fragmentów zabudowy miejskiej, która w przyszłości powinna być uzupełniona, jak i obiektów wolnostojących – szczególnie przemysłowych i usługowych (ryc. 6.6).

Z problemem reklamy w przestrzeni miejskiej boryka się wiele polskich miast. Stworzenie właściwych uregulowań, którym powinny podlegać bilbordy i szyldy nie jest prostym procesem. Jednakże ochrona wartości krajobrazowych szczególnie wartościowych ekspozycji powinna być w tym przypadku priorytetem. Niezbędne wydaje się zatem oczyszczenie przedpól widokowych, z elementów, które negatywnie oddziałują na kompozycję widoku. Więcej na temat programu regulacji zasad lokowania reklam w rozdziale 3.

2.4.3. Negatywny wpływ zieleni wysokiej i średniej

Lublin posiada rozległe obszary zielone, zarówno w ramach struktury miejskiej, jak i na obrzeżach. Szczególnie dużo terenów zielonych znajduje się na bezpośrednim przedpolu widokowym Starego Miasta. Problemom związanym z zielenią wysoką i średnią poświęcona jest druga grupa tematyczna planszy nr 8 (ryc. 6.7). Klasyfikacja zieleni wysokiej i średniej ze względu na jej lokalizację obejmuje następujące kategorie: e) lokalizację zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów historycznych, f) lokalizację zieleni na przedpolach widokowych zabudowy staromiejskiej, g) lokalizację zieleni w znacznym oddaleniu od zabudowy staromiejskiej (oznaczenia zgodne z planszą nr 8 – ryc. 6.7).

Jednym z najbardziej pożądanых sposobów tworzenia właściwego środowiska zamieszkania, jest integrowanie obiektów architektonicznych z zielenią, szczególnie w dużych aglomeracjach miejskich. Niezwykle istotny jest jednak odpowiedni dobór gatunków drzew, właściwe miejsce posadzenia i docelowa, maksymalna wysokość. Niestety w otoczeniu Starego Miasta zieleń wysoka wielokrotnie przesłania obiekty historyczne. Przykładem może być między innymi prawie całkowite zasłonięcie zamku lubelskiego w widoku z Alei Unii Lubelskiej czy Alei Tysiąclecia (ryc. 6.8). Równie niewłaściwe nasadzenia całych szpalerów drzew w znaczący sposób przesłaniają bardzo rozległą i atrakcyjną panoramę z trybun stadionu miejskiego.

Równie istotny jest wpływ zieleni w przedpolach widokowych zabudowy staromiejskiej. Przykłady tego typu niekorzystnych relacji pomiędzy zielenią miejską i zabudową ilustruje grupa zdjęć oznaczona literą „F” (ryc. 6.7). Najbardziej reprezentatywnym przykładem niewłaściwej roli zieleni średniej i wysokiej w prawidłowym komponowaniu krajobrazu miejskiego jest kompleks ogródków działkowych przy ulicy Rusałka (ryc. 6.9). Rozpoczynając wędrówkę od mostu przy Alei Piłsudskiego ciągiem spacerowym wzdłuż Bystrzycy mamy niepowtarzalną okazję przez dłuższy czas obserwować w oddali górujący kompleks staromiejski. Niestety bardzo nieuporządkowana zieleń ogródków działkowych znacząco obniża wartość tego widoku. Wrażenie jest kontynuowane również po przekroczeniu Alei Unii Lubelskiej w dalszym odcinku ciągu spacerowego.

Niezwykle korzystna z punktu widzenia kompozycji miejskiej konfiguracja terenu sprawia, że zespół staromiejski można obserwować również z miejsc bardzo oddalonych od centrum. W tak odległych perspektywach szczególnie ważne jest właściwe kształtowanie systemu zieleni miejskiej. Nawet niewielkie skupiska drzew, czy zieleni średniej mogą kompletnie zasłonić widok na zabudowę staromiejską. Tego typu problemy są ukazane w grupie „G” (ryc. 6.7). Przykładem takiej sytuacji może być zasłonięcie przez zieleń osiedlową widoku na starówkę ze skrzyżowania Alei Smorawińskiego i Kompozytorów Polskich (ryc. 6.10).

2.4.4. Negatywny wpływ elementów infrastruktury technicznej miasta

Znaczący wpływ na jakość ekspozycji obszaru staromiejskiego mają różnego typu elementy infrastruktury technicznej. Na planszy nr 8 została przeprowadzona klasyfikacja elementów infrastruktury ze względu na jej typ (ryc. 6.13). Wyróżniono następujące rodzaje elementów infrastruktury technicznej: h) infrastruktura drogowa, i) anteny i słupy, j) infrastruktura przemysłowa.

Wiele skrzyżowań lub ulic, z których można obserwować zabudowę staromiejską ma tak rozwiązany system znaków drogowych, tablic informacyjnych, sygnalizacji świetlnej oraz słupów i porzeczek, że ingerują one bardzo mocno w widok Starego Miasta (ryc. 6.14). Przykłady niekorzystnego wpływu infrastruktury drogowej na widoki staromiejskie zostały pokazane w grupie tematycznej oznaczonej literą „H” (ryc. 6.13).

Negatywny wpływ na ekspozycję Starego Miasta mają nie tylko znaki drogowe i sygnalizacja świetlna rozmieszczona w rejonie skrzyżowań w bezpośrednim sąsiedztwie starówki. Równie znaczący wpływ tego typu urządzeń widać w nawet bardzo odległych od starówki odcinkach dróg, w których zabudowa historyczna pełni rolę osiowych zamknięć widokowych. Poszczególne obiekty inżynierskie, takie jak wiadukty, mosty czy elementy skrzyżowań wielopoziomowych znacząco ingerują w kompozycję widoków (ryc. 6.15).

Z pozoru niezbyt znaczące gabarytowo anteny czy słupy oświetleniowe, również mogą zakłócać percepcję widoków zabudowy historycznej Lublina (ryc. 6.16). Przykłady tego typu niekorzystnych relacji ukazują ilustracje zamieszczone w grupie tematycznej „I” (ryc. 6.13).

Kolejnym elementem niekorzystnie wpływającym na kompozycję widoków staromiejskich są obiekty przemysłowe, ukazane w grupie tematycznej „J” (ryc. 6.13). W wielu przypadkach obiekty przemysłowe, a zwłaszcza towarzyszące im kominy mają znaczną wysokość i ich oddziaływanie na krajobraz miejski bywa bardzo istotny. Przykładem może być widok z ulicy Grygowej na odcinku mostu nad torami kolejowymi (ryc. 6.17). Poważnych rozmiarów komin wyraźnie wpływa na widok starówki nie tylko z jednego miejsca. Zaznacza on swą obecność w krajobrazie miejskim jeszcze w wielu innych punktach widokowych.

2.4.5. Negatywne oddziaływanie zespołów zabudowy istniejącej

Ostatnim elementem mającym dysharmonijny wpływ na widoki staromiejskie Lublina są niektóre fragmenty zabudowy miejskiej. Zabudowa ta została podzielona na trzy grupy ze względu na jej położenie w stosunku do obszaru staromiejskiego. Wyodrębniono następujące lokalizacje: k) w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów historycznych, i) w przedpolach widokowych zabudowy staromiejskiej, m) w znacznym oddaleniu od zabudowy staromiejskiej.

Wybrane przykłady zabudowy miejskiej usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów historycznych zostały zaprezentowana w grupie tematycznej „K” (ryc. 6.18). Oprócz pojedynczych obiektów na jakość estetyczną widoków mają wpływ również większe kompleksy zabudowy miejskiej. Przykładem może być zabudowa w obszarze ulic Rusałki, Zamojskiej i Alei Unii Lubelskiej leżąca w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta i widoczna w jego przedpolu widokowym (ryc. 6.19). Charakteryzuje się ona często złym stanem technicznym negatywnie wpływającym na odbiór estetyczny tego fragmentu miasta. Również znaczne luki w zabudowie i niezbyt fortunate przemieszanie stylów architektonicznych sprawiają, że ten znaczący fragment zabudowy miejskiej niekorzystnie wpływa na widok górującej nad nią zabudowy staromiejskiej. Obszar ten powinien zostać objęty całościowym opracowaniem projektowym uwzględniającym zarówno jego zabudowę oraz zieleni. Z uwagi na bardzo rozległe przedpole widokowe opracowanie to powinno uwzględnić zwłaszcza prawidłowe kształtowanie sylwetki przyszłej zabudowy podporządkowanej ekspozycji Starego Miasta. Równie newralgicznym miejscem zabudowy przedpola widokowego jest obszar u podnóża Wzgórza Czwartek. Obecne zainwestowanie przedpola widokowego nie wyczerpuje potencjału miejsca (ryc. 6.20). Chaotyczna i często tymczasowa zabudowa znacznie obniża walory estetyczne miejsca, z którego rozciąga się jedna z najcenniejszych ekspozycji obszaru staromiejskiego o unikatowych walorach krajobrazowych.

Zabudowa bardziej oddalonego przedpola widokowego starego miasta („L”) również wymagają starannego przemyślenia (ryc. 6.18). Często znajdują się w ich rejonie obiekty, które zasłaniają fragmenty zabudowy historycznej lub jakością architektury znacznie odbiegają od wartości architektonicznej poszczególnych obiektów w obrębie starówki (ryc. 6.21).

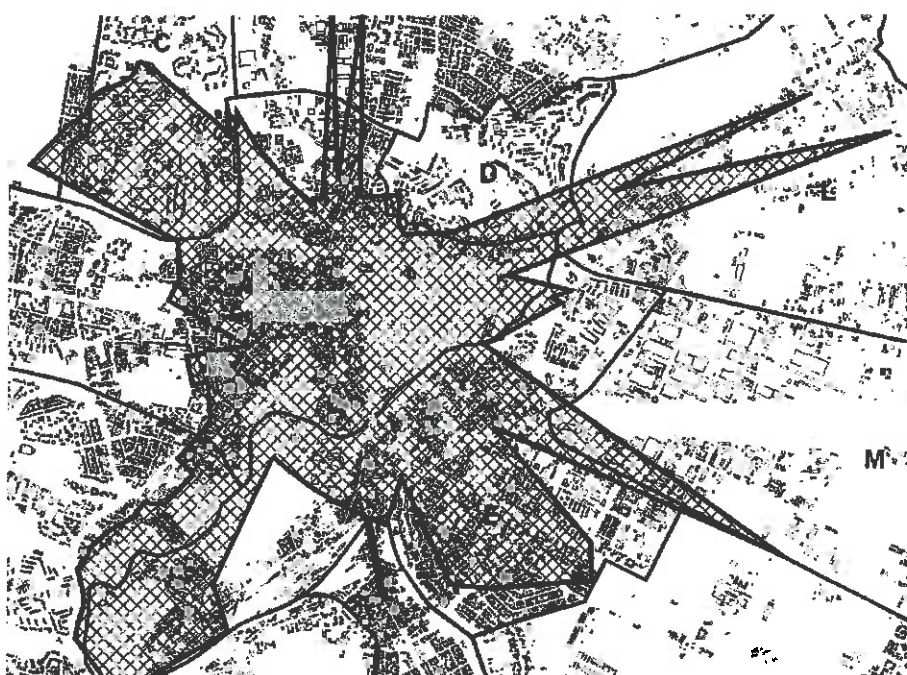
Wzajemne relacje przestrzenne poszczególnych fragmentów zabudowy Lublina, dzięki specyficznej konfiguracji terenu dotyczą również wielu fragmentów miasta znacznie od siebie oddalonych. Kilka przykładów niezbyt korzystnego wpływu niektórych fragmentów zabudowy miejskiej z punktu widzenia ochrony widoków Starego Miasta ilustruje grupa tematyczna „M” (ryc. 6.18). Dotyczy to zarówno zabudowy usytuowanej pomiędzy starówką i miejscem jej obserwacji, jak i zabudowy znajdującej się w tle starówki. W wielu przypadkach nawet niewielkie obiekty mogą w znaczący sposób przesłonić widok na historyczne centrum Lublina. Przykładem może być budynek mieszkalny usytuowany na niewielkim wzniesieniu w osi widokowej Al. Witosa na Stare Miasto (ryc. 6.18). Jedną z najokazalszych panoram Lublina możemy obserwować z Majdanka. Niestety wzniesienie w neutralnym z pozoru miejscu fragmentu zabudowy wielorodzinnej spowodowało praktycznie w całości przesłonięcie starówki (ryc. 6.22, 6.23). Nie przeprowadzenie stosownych analiz kompozycyjnych w konsekwencji doprowadziło do tego, że przepiękna panorama miasta została pozbawiona jej najcenniejszego fragmentu, jakim jest starówka. Równie niestosownym, z punktu widzenia eksponowania walorów historycznej zabudowy Lublina było wzniesienie w dzielnicy Bronowice kompleksu zabudowy wielorodzinnej na ulicy Chełmskiej. Zabudowa tego fragmentu dzielnicy posiada bardzo ciekawą z punktu widzenia kompozycji urbanistycznej cechę. Leżące obok siebie ulice: Firlejowska, Składowa, Biłgorajska i Hrubieszowska mają zamknięcia osi widokowych skierowane na Stare Miasto. Jedynie wspomniana ulica Chełmska straciła ten widok z powodu niewłaściwej zabudowy powstałej w ostatnich latach (ryc. 6.25).

3. OPIS WYTYCZNYCH PLANISTYCZNYCH

3.1. Wytyczne dla wyznaczonych stref ochrony krajobrazu

3.1.1. Ustalenia dotyczące stref ochrony widoków (SOW)

Strefa Ochrony Widoków – SOW została wyznaczona na podstawie zakresów ekspozycji dalekiej i bliskiej (patrz rozdział 2.2 i ryc. 7.1). Obejmuje również obszary zabudowy znajdujące się w bezpośrednim tle widoków. Na całym obszarze strefy wszystkie działania inwestycyjne powinny uwzględniać ochronę ekspozycji obszaru Starego Miasta (ryc. 5).



Ryc. 5. Strefa Ochrony Widoków – SOW

Tabela 7. Ustalenia dotyczące stref ochrony widoków (SOW)

Kategoria wytycznych	Ustalenia dla poszczególnych kategorii wytycznych:
Nowa zabudowa	<p>A. Nowa zabudowa nie może deformować widoków strategicznych Starego Miasta – przesłaniać lub rozdzielać ekspozycji.</p> <p>B. Kompozycja przestrzenna nowych zespołów powinna podkreślać spiętrzenie zabudowy zgodnie z ukształtowaniem terenu.</p> <p>C. Ograniczenie wysokości budynków na obszarze całej strefy – zakaz lokalizacji zabudowy wysokiej i wysokościowej (tj. powyżej 25 m) za wyjątkiem obiektów sakralnych.</p> <p>D. Inne przepisy dla nowej zabudowy obowiązują w ramach Strefy Ochrony Przedpola oraz na Obszarach Szczególnych (patrz: dalsze rozdziały).</p>
Istniejąca zabudowa	<p>E. Obniżenie lub likwidacja istniejącej zabudowy lub całych zespołów negatywnie oddziaływujących w ekspozycjach Starego Miasta (ryc. 7.8).</p> <p>F. Uzupełnienie lub przekształcenie obszarów o mało określonej i nieuporządkowanej strukturze przestrzennej w celu poprawy estetyki i kompozycji widoków strategicznych.</p>

Reklama	<p>G. Ograniczenie lokalizacji bilbordów i szyldów reklamowych wiekopowierzchniowych na terenie strefy SOW.</p> <p>H. Wprowadzanie nowych reklam wymaga analizy ich potencjalnego wpływu na krajobraz, wykazującej brak negatywnego oddziaływania w widokach strategicznych miasta.</p>
Zieleń wysoka i średnia	<p>Poniższe zapisy dotyczą wszystkich obszarów zielonych: zieleni ogólnodostępnej, zieleni parkowej oraz obszarów ogródków działkowych.</p> <p>I. Wycinka zieleni wysokiej i średniej maskującej ekspozycję Starego Miasta. Niezbędne regularne przycinanie (ryc. 7.6).</p> <p>J. Ograniczenie nowych nasadzeń o rozłożystej, bądź wysokiej koronie oraz zieleni średniej, które może przesłaniać ekspozycję.</p>

UWAGI:

Strefa Ochrony Widoków – SOW pokrywa się częściowo ze Strefą Ochrony Przedpola – SOP. Na tych obszarach obowiązują inne wytyczne określone w tabeli (tab. 9).

3.1.2. Ustalenia dotyczące stref ochrony dalekiego tła ekspozycji (ET)

Strefa Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji – ET została wyznaczona na podstawie analiz widoczności terenu i zabudowy opisanych w rozdziale 2.3. Są to obszary widoku szczególnie wrażliwe na oddziaływanie zabudowy wysokiej, która może niekorzystnie pojawić się w tle ekspozycji. Na obszarach należących do strefy ochrony tła – ET, a nie należących do strefy ochrony widoków – SOW (ryc. 6) obowiązują zapisy ujęte w poniższej tabeli (tab. 8). Jednakże na obszarze strefy ET w odległości większej niż 2,5 km od Wieży Trynitarzkiej restrykcyjność zapisów ochrony tła może zostać załagodzona. Wynika to z dużej odległości wskazanych obszarów od zespołu staromiejskiego, a tym samym mniejszej szkodliwości tła rozpraszającego się wraz z perspektywą powietrzną (ryc. 7.3).



Ryc. 6. Strefa Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji (ET) z obszarem Strefy Ochrony Widoku (SOW)

Tabela 8. Ustalenia dotyczące stref ochrony dalekiego tła ekspozycji (ET)

Kategoria wytycznych	Ustalenia dla poszczególnych kategorii wytycznych:
Nowa zabudowa	A. Nowa zabudowa powinna stanowić neutralne tło dla ekspozycji zespołu staromiejskiego (ograniczenie wysokości, formy i koloru nowej zabudowy).

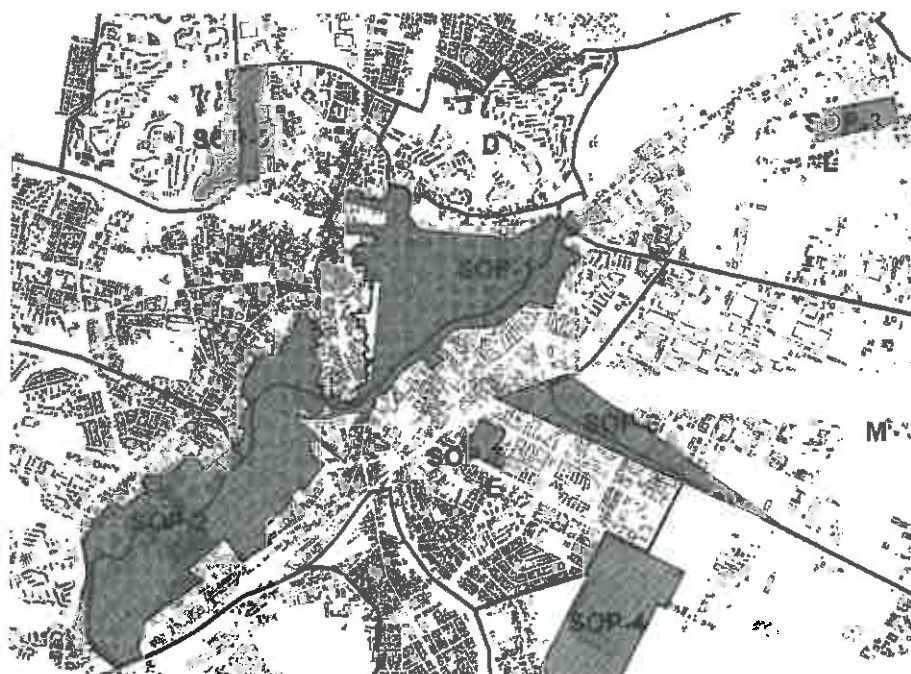
	<p>B. Kompozycja przestrzenna nowych zespołów powinna podkreślać ukształtowanie topografii terenu.</p> <p>C. Ograniczenie wysokości i formy nowych budynków widocznych w tle, tak by nie powodowały deformacji widoków strategicznych.</p> <p>D. Wprowadzanie nowych budynków wyższych niż 25 m wymaga przeprowadzenia analizy braku negatywnego wpływu zabudowy na krajobraz w widokach strategicznych miasta.</p>
Istniejąca zabudowa	<p>E. Obniżenie lub likwidacja istniejącej zabudowy lub całych zespołów negatywnie oddziałujących w ekspozycjach Starego Miasta. Dotyczy to w szczególności obiektów mieszkalnych, wielopłytowych zlokalizowanych w obszarze jednostek C, D i E. (ryc. 7.8).</p>
Reklama	<p>F. Brak ograniczeń w lokalizacji bilbordów i szyldów reklamowych wiekopowierzchniowych na terenie strefy ET.</p>
Zieleń wysoka i średnia	<p>G. Nie wprowadza się żadnych ograniczeń dla istniejącej i nowej zieleni wysokiej i średniej.</p> <p>H. Zalecane zazielenienie obszarów znajdujących się w tle ekspozycji strategicznych widoków Starego Miasta – przesłanianie negatywnie oddziałującej zabudowy wysokiej.</p>

UWAGI:

Strefa Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji – ET pokrywa się częściowo ze Strefą Ochrony Widoków – SOW oraz Strefą Ochrony Przedpola – SOP. Na tych obszarach obowiązują wytyczne określone w odpowiednich tabelach (tab. 7, tab. 9).

3.1.3. Ustalenia dotyczące stref ochrony przedpola (SOP)

Opis wraz z charakterystyką poszczególnych obszarów elementarnych Strefy Ochrony Przedpola – SOP został zawarty w rozdziale 2.2.6 (tab. 5, ryc. 7). Tereny ujęte w ramach strefy należą do najbardziej wrażliwych na wszelkie deformacje w kompozycji widoków strategicznych. Zalecanie przekształcenie przedpola w otwarte, niezabudowane obszary rekreacyjne o walorach przestrzeni publicznych (błonia, sztuczne jezioro, założenia parkowe, itp. – dotyczy strefy SOP-1, SOP-2).



Ryc. 7. Obszary elementarne Strefy Ochrony Przedpola – SOP

Tabela 9. Ustalenia dotyczące stref ochrony przedpola (SOP)

Kategoria wytycznych	Ustalenia dla poszczególnych kategorii wytycznych:
Wytyczne dla stref elementarnych: SOP-1, SOP-2, SOP-3, SOP-4	
Nowa zabudowa	A. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy na obszarach wyznaczonych stref elementarnych SOP-1 ÷ SOP-4.
Istniejąca zabudowa	B. Likwidacja istniejących obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta (ryc. 7.8).
Reklama	C. Zakaz lokalizacji nowych bilbordów i szyldów reklamowych wiekopowierzchniowych na terenie całej strefy SOP. D. Likwidacja istniejących bilbordów i szyldów reklamowych wiekopowierzchniowych.
Zieleń wysoka i średnia	Poniższe zapisy dotyczą wszystkich obszarów zielonych: zieleni ogólnodostępnej, zieleni parkowej oraz obszarów ogródków działkowych: E. Wycinka zieleni wysokiej i średniej maskującej ekspozycję Starego Miasta. Niezbędne regularne przycinanie (ryc. 7.6). F. Ograniczenie nowych nasadzeń o rozłożystej, bądź wysokiej koronie oraz zieleni średniej, która może przesłaniać ekspozycję.
Wytyczne dla stref elementarnych: SOP-5, SOP-6, SOP-7	
Nowa zabudowa	G. Dopuszcza się nową zabudowę pod warunkiem, że będzie ona podporządkowana kompozycją urbanistyczną, formą i wysokością eksponowaniu walorów Starego Miasta. H. Kompozycja urbanistyczna nowych zespołów powinna podkreślać ukształtowanie topografii terenu. I. Ograniczenie wysokości i formy nowych budynków – nie powinny przesłaniać lub rozdzielać widoku. J. W ramach zagospodarowania terenu powinno się zaaranżować ogólnodostępny punkt widokowy z odpowiednią infrastrukturą wpisany w kompozycję nowego zespołu.
Istniejąca zabudowa	K. Zalecane obniżenie lub likwidacja istniejącej zabudowy lub całych zespołów negatywnie oddziałujących w ekspozycjach Starego Miasta zlokalizowanych na przedpolu widokowym (ryc. 7.8).
Reklama	L. Zakaz lokalizacji nowych bilbordów i szyldów reklamowych wiekopowierzchniowych na terenie całej strefy SOP. M. Likwidacja istniejących bilbordów i szyldów reklamowych wiekopowierzchniowych.
Zieleń wysoka i średnia	Poniższe zapisy dotyczą wszystkich obszarów zielonych: zieleni ogólnodostępnej, zieleni parkowej oraz obszarów ogródków działkowych: N. Wycinka zieleni wysokiej i średniej maskującej ekspozycję Starego Miasta. Niezbędne regularne przycinanie (ryc. 7.6). O. Ograniczenie nowych nasadzeń o rozłożystej, bądź wysokiej koronie oraz zieleni średniej, która może przesłaniać ekspozycję.

3.1.4. Ustalenia dotyczące obszarów szczególnych (OS)

W Studium wyodrębniono dziewięć tzw. obszarów szczególnych. Wszystkie mieszczą się w ramach Strefy Ochrony Widoku (SOW). Cztery spośród nich zlokalizowane są w Strefie Ochrony Przedpola. Większość wyróżnionych obszarów zlokalizowana jest w otoczeniu zespołu staromiejskiego. Ich obecny stan zainwestowania wpływa na obniżenie walorów ekspozycyjnych

historycznej części Lublina. Styk nieuporządkowanych zabudowań stanowi istotny element deformacji cennego krajobrazu. Dziewięć określonych obszarów elementarnych (OS-1 + OS-9) przedstawionych jest na poniższej ilustracji (ryc. 8). Dyspozycje dotyczące kierunków przekształceń poszczególnych obszarów omówiono w tabeli (tab. 10).



Ryc. 8. Obszary Szczególne (OS) w ramach Strefy Ochrony Widoków

Tabela 10. Ustalenia dotyczące obszarów szczególnych (OS)

Kategoria wytycznych	Ustalenia dla poszczególnych kategorii wytycznych:
Wytyczne dla stref: OS-1 – OS-8 Obszary słabo zainwestowane lub obecna zabudowa ma zbyt niski standard	
Nowa zabudowa	A. Nowe układy zabudowy powinny podkreślać walory Starego Miasta. B. Ograniczenie wysokości nowych obiektów – nie powinny przesłaniać lub rozdzielać widoku. C. Zgodność kontekstowa nowej zabudowy – forma budynków podporządkowana materiałem i kształtem zabudowie historycznej. D. Układy urbanistyczne podkreślające spiętrzenie zabudowy zgodnie z ukształtowaniem terenu.
Reklama	E. Zakaz lokalizacji nowych bilbordów i szyldów reklamowych. F. Likwidacja istniejących bilbordów i szyldów reklamowych.
Zieleń wysoka i średnia	G. Ograniczenie nowych nasadzeń o rozłożystej, bądź wysokiej koronie oraz zieleni średniej, która może przesłaniać ekspozycję. H. Likwidacja istniejącej zieleni przesłaniającej widok.
Dodatkowe wytyczne dla strefy OS-1 Obszary u podnóża Wzgórza Czwartek	
Istniejąca zabudowa	I. Istniejąca zabudowa – do likwidacji
Nowa zabudowa	J. Wysokość nowej zabudowy musi być ograniczona na tyle, by nie zmniejszała ona wysokości pola ekspozycji Starego Miasta
Dodatkowe wytyczne dla stref: OS-2, OS-3, OS-5, OS-6 Obszary słabo zainwestowane lub obecna zabudowa ma zbyt niski standard	
Istniejąca zabudowa	K. Całkowita lub prawie całkowita likwidacja istniejącej zabudowy (z wyłączeniem obiektów zabytkowych).

Dodatkowe wytyczne dla stref: OS-4, OS-7, OS-8 Obszary zainwestowane do częściowego przekształcenia i uzupełniania zabudowy	
Istniejąca zabudowa	L. Częściowa likwidacja nieuporządkowanej zabudowy istniejącej o niskim standardzie funkcjonalnym i przestrzennym. M. Dogęszczenie i uzupełnienie istniejących cennych układów zabudowy.
Wytyczne dla strefy OS-9 Obszar placu wyłączony spod zabudowy	
Nowa zabudowa	N. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy, której kubatura wychodziłaby ponad powierzchnię placu. O. Aranżacja atrakcyjnego zagospodarowania przestrzeni publicznej.
Istniejąca zabudowa	P. Likwidacja istniejących ruin obiektu znajdujących się na placu.
Reklama	R. Zakaz lokalizacji billboardów i szyldów reklamowych S. Likwidacja istniejących billboardów i szyldów reklamowych.
Zieleń wysoka i średnia	T. Nowa organizacja zieleni niskiej i średniej U. Ograniczenie nowych nasadzeń o rozłożystej, bądź wysokiej koronie.

3.2. Formułowanie tematycznych programów ochrony krajobrazu

3.2.1. Koncepcja i znaczenie programów tematycznych

Spośród wytycznych dla poszczególnych stref ochrony krajobrazu wyodrębnić można następujące programy tematyczne przedstawione poniżej. Zostały one omówione w dalszej części rozdziału. Zaproponowany podział jest próbą odmiennego podejścia do zagadnień ochrony krajobrazu miejskiego. Punktem wyjścia jest tutaj zauważenie konkretnego konfliktu, czy dysharmonii w przestrzeni. Atutem takiego sposobu myślenia jest możliwość łatwej aplikacji rozwiązania w ograniczonej, zogniskowanej na problemie dziedzinie. Łatwiejszy, gdyż mniej złożony, jest również proces poszukiwania właściwych rozwiązań. Zasygnalizowane w niniejszym rozdziale programy tematyczne są przedstawione w zarysie i wymagają kontynuacji, by mogły stać się podstawą zmian w strukturze przestrzennej miasta.

Zestawienie programów tematycznych wyodrębnionych w Studium

- 1 Program regulacji zasad lokowania reklam wielkoformatowych w mieście
- 2 Program częściowej wycinki i regulacji zasad pielęgnacji zieleni
- 3 Program regulacji rozwiązań elementów infrastruktury technicznej miasta
- 4 Program poprawy zagospodarowania miejsc i ciągów widokowych
- 5 Program rewitalizacji zespołów zabudowy na przedpolach widokowych

3.2.2. Program regulacji zasad lokowania reklam wielkoformatowych w mieście

Szkicowe analizy występowania reklam i billboardów w przestrzeni miejskiej wykazały, że skala problemu jest duża. Pojawiają się one bowiem w najbardziej newralgicznych krajobrazowo rejonach miasta (ryc. 7.7). Sposobem na rozwiązanie tego problemu może być wprowadzenie kilku zasad właściwej lokalizacji reklam. Po pierwsze należy unikać bezpośredniego sąsiedztwa reklam i obiektów zabytkowych (np. szczególnie w strefie ochrony konserwatorskiej nr A/153). Drugim istotnym elementem jest oczyszczenie przedpola widokowego, tj. przede wszystkim obszaru wzdłuż doliny rzeki Bystrzycy oraz płaskich, niezabudowanych obszarów wokół Starego Miasta (ryc. 7.4). Kolejną wskazówką może być zakaz lokalizacji wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych wokół obszaru staromiejskiego (np. Al. Solidarności, Tysiąclecia, Unii Lubel-

skiej, Piłsudskiego – ryc. 7.7). Takie działania powinny zapewnić znaczącą poprawę sytuacji. Niezbędne jest jednak wykonanie dokładnej analizy występowania reklam w centrum miasta oraz odpowiednia ich waloryzacja.

3.2.3. Program częściowej wycinki i regulacji zasad pielęgnacji zieleni

Zieleń wysoka i średnia jest jedną z najczęstszych przyczyn deformacji widoków strategicznych Lublina. Istniejąca zieleń często całkowicie przesłania atrakcyjną ekspozycję. Niezbędne są zatem zabiegi zmierzające do jej redukcji. Konieczne jest również określenie zasad przeprowadzania nowych nasadzeń zieleni wysokiej na terenie miasta. Wstępna analiza problemu pozwoliła na ustalenie obszarów występowania skupisk zieleni wysokiej i średniej, które są szczególnie niepożądane (ryc. 7.6). Można je podzielić na kilka grup w zależności od lokalizacji względem obszaru staromiejskiego. Szczególnie niekorzystna jest zieleń przesłaniająca znajdująca się na przedpolu widokowym (SOP). Im bardziej jesteśmy oddaleni od treści widoku, tym większą rolę maskującą odgrywa zieleń. Powinno się więc dążyć do tworzenia rozległych, nie zadrzewionych obszarów przedpola. Innym przykładem dysharmonii jest bezpośredni styk zieleni z obiektami historycznymi (np. nasadzenia u podnóża wzgórza zamkowego). W takim przypadku konieczne jest radykalne przycięcie zbyt wysokich koron drzew lub też całkowita ich likwidacja w celu uniknięcia powtórzenia się problemu w przyszłości.

W ramach całej wyodrębnionej strefy ochrony widoków SOW należy uważnie przyjrzeć się obszarom zielonym, dokonać waloryzacji poszczególnych zadrzewień i ich obecności w widokach strategicznych, a następnie przeprowadzić wycinkę. Niezbędne jest również regularne przycinanie i pielęgnacja zieleni. Nowe nasadzenia nie powinny mieć miejsca bez analizy ich przyszłego wpływu na krajobraz historycznego miasta.

3.2.4. Program regulacji rozwiązań elementów infrastruktury technicznej miasta

Lokalizacja elementów infrastruktury technicznej miasta uwarunkowana jest osobnymi przepisami związanymi z wymogami bezpieczeństwa lub danej technologii. Często stoją one w sprzeczności z warunkami estetycznymi miejsc, w których są umieszczane. Brak koordynacji tych stref (estetycznej i funkcjonalnej) prowadzi bardzo często do istotnych deformacji cennego krajobrazu. Klasyfikacja elementów niekorzystnie oddziałujących w ekspozycjach Starego Miasta została przedstawiona w rozdziale 2.4. Ograniczenie częstotliwości występowania zjawiska może nastąpić jedynie na drodze ścisłej współpracy projektantów elementów infrastrukturalnych z jednostkami odpowiedzialnymi za planowanie miasta w celu wyboru rozwiązań najkorzystniejszych i najmniej szkodliwych dla krajobrazu.

3.2.5. Program poprawy zagospodarowania miejsc i ciągów widokowych

Ważnym aspektem związanym z ekspozycją wartościowych widoków sylwety miasta historycznego jest dostępność oraz odpowiednie zagospodarowanie punktów widokowych. Obecny stan zainwestowania wielu takich miejsc w Lublinie jest niedostateczny. Czytelnym przykładem jest brak aranżacji oraz utrudniona dostępność punktów widokowych zlokalizowanych na Wzgórzu Czwartkowym. Ewentualne działania inwestycyjne mogą być zrealizowane relatywnie niskim nakładem finansowym. Z uwagi na wyjątkowe wartości ekspozycji wydaje się to nieodzowne. Innym przykładem przestrzeni niedostępnej publicznie, a posiadającej niezwykle walory widokowe są tereny ogródków działkowych „Podzamcze” u podnóża wzgórza Starego Miasta. Zgodnie z założeniami niniejszego opracowania zabudowa tych terenów jest wykluczona, jednak przekształcenie całości lub fragmentu na przestrzeń dostępną publicznie stworzyłoby nowe możliwości atrakcyjnej turystycznie ekspozycji starówki (z możliwością wykorzystania zamknięcia osiowego na Wieżę Trynitarską). Bardziej szczegółowe dyspozycje dotyczące aranżacji punktów widokowych znajdują się w rozdziale 3.3.

3.2.6. Program transformacji zespołów zabudowy na przedpolach widokowych

Wyróżnione w rozdziale 3.1.4. Specjalne Obszary inwestycyjne (OS) zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy historycznej Starego Miasta (ryc. 7.5). Są to zatem tereny szczególnie wrażliwe na różnego rodzaju deformacje. Ich aktualny stan zainwestowania odznacza się niskimi walorami estetycznymi. Niezbędne są działania zmierzające do transformacji istniejącej zabudowy. Wyróżniono obszary słabo zainwestowane lub o zbyt niskim standardzie, które przeznaczone są do całkowitej przemiany oraz obszary zainwestowane do częściowego przekształcenia i uzupełniania zabudowy. W obu przypadkach niezwykle istotna jest odpowiednia wrażliwość na otaczającą przestrzeń. Nowe układy zabudowy powinny przede wszystkim podkreślać walory Starego Miasta. Nie powinny przesłaniać lub rozdzielać widoku. Ich forma powinna być podporządkowana materiałem i kształtem zabudowie historycznej, a układy urbanistyczne podkreślać spiętrzenie zabudowy zgodnie z ukształtowaniem terenu.

Jednym z najbardziej newralgicznych obszarów inwestycyjnych w ramach przedpola widokowego jest obszar u podnóża Wzgórza Czwartek, z którego rozciąga się jedna z najcenniejszych ekspozycji obszaru staromiejskiego, o unikatowych walorach krajobrazowych zarówno w skali Lublina, jak i Polski. Obecne zainwestowanie przedpola nie wyczerpuje potencjału miejsca. W kształtowaniu nowego układu zabudowy należy pamiętać, że wysokość budynków musi być ograniczona na tyle, by nie zmniejszała ona wysokości pola ekspozycji Starego Miasta. Niezbędne jest także kształtowanie piątej elewacji zespołu widocznej ze wzgórza.

3.3. Szlak Panoram Lublina jako jedna z form promocji miasta

3.3.1. Idea Szlaku Panoram Lublina

Wyjątkowe walory krajobrazowe historycznej części Lublina są jednym z najcenniejszych zasobów kulturowych miasta. Budują tożsamość, nie tylko w oczach turystów, ale co ważniejsze pomagają identyfikować się ludziom ze swoim miejscem zamieszkania. Pobudzanie uczucia przynależności jest kluczem do rozwoju miasta. Zatem działania zmierzające do uwrażliwiania na otaczający krajobraz są niezwykle istotne. Jednym z nich może być zaproponowana aranżacja szlaku panoram, z punktami widokowymi prezentującymi najbardziej atrakcyjne elementy historycznej sylwety. Miejsca te już poprzez sam fakt istnienia zapisałyby się w świadomości mieszkańców. Odpowiednie propagowanie przedsięwzięcia stałoby się z pewnością atrakcyjną ofertą również dla turystów. Wartości krajobrazowe mogą bowiem z powodzeniem służyć promocji miasta.

Wiele spośród zidentyfikowanych w Studium miejsc widokowych wymaga przekształcenia. Mimo wyjątkowych w skali europejskiej walorów, znaczna ich część jest jednak słabo dostępna. Proponowana idea szlaku panoram jest jedną z form aktywizacji tych miejsc. Może być wdrożona przy relatywnie niskich nakładach środków inwestycyjnych i w szybkim czasie. Przygotowaniu punktów widokowych powinny towarzyszyć działania w obszarze kultury służące promocji krajobrazu jako wartości (wystawy artystyczne, konkursy architektoniczne, wydania książkowe, strony internetowe). Przykładem takich działań może być wystawa w Muzeum Lubelskim zwieńczona publikacją: *Portret miasta. Lublin w malarstwie, rysunku i grafice 1618-1939*⁴. Jednym z istotnych elementów szlaku panoram powinno być nawiązywanie dialogu z przeszłością, odnalezienie powiązania między widokami historycznymi a przestrzenią współczesną.

3.3.2. Trasa szlaku oraz lista punktów widokowych

Lublin posiada niezwykle zróżnicowaną konfigurację terenu, dzięki której możliwe jest podziwianie różnorodnych widoków zespołu staromiejskiego. W niniejszym Studium rozpoznano wiele

⁴ R. Bartnik, *Portret miasta. Lublin w malarstwie, rysunku i grafice 1618-1939*, Muzeum Lubelskie w Lublinie, Lublin 2009.

miejsc atrakcyjnej ekspozycji Starego Miasta. Wśród wielu widoków szczególnie interesujące są te od strony północnej (ulica Kalinowszczyzna, Wzgórze Czwartek) oraz z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy. Warunki topograficzne sprzyjają ich ekspozycji. W pierwszym przypadku możemy obserwować historyczne centrum z otaczających wzgórz, w drugim widok wyeksponowany jest poprzez płaskie i niezabudowane przedpole (ogródki działkowe „Podzamcze”). Wyjątkowe walory tych panoram zainspirowały zespół projektowy do stworzenia wizji Szlaku Panoram (ryc. 8.1). U podstaw tego pomysłu leży chęć stworzenia serii punktów widokowych, możliwych do odwiedzenia zarówno pieszo, rowerem i samochodem. Zaproponowana trasa szlaku panoram jest jedną z możliwych do wytyczenia. Bardzo interesujące byłoby jej wydłużenie i połączenie z ciągiem spacerowym wzdłuż rzeki Bystrzycy. Opisaną w niniejszym opracowaniu trasę rozciągniętą jest na dystansie ok. 1,5 km. Na tym odcinku oznaczono dziewięć punktów widokowych scharakteryzowanych w poniższej tabeli (tab. 11).

Tabela 11. Lista punktów widokowych na Szlaku Panoram

Nr	Nazwa i charakterystyka widoku
1	<p>Widok spod kościoła pw św. Agnieszki przy ulicy Kalinowszczyzna</p> <p><u>Charakterystyka widoku:</u> Widok od strony północno-wschodniej, częściowo przesłonięty zielenią średnią i wysoką, elementy infrastruktury technicznej (słupy telefoniczne) niekorzystnie rozdzielają ekspozycję (ryc. 8.2)</p> <p><u>Dostępność miejsca widokowego:</u> Miejsce przez sąsiedztwo kościoła jest w dobrym stanie technicznym. Działania inwestycyjne powinny polegać przede wszystkim na odpowiednim wyeksponowaniu widoku i aranżacji przestrzeni ekspozycyjnej.</p>
2	<p>Widok z parkingu przy ulicy Kiwerskiego (DW-07)</p> <p><u>Charakterystyka widoku:</u> Atrakcyjny widok od strony północno-wschodniej, całkowicie przesłonięty zielenią średnią i wysoką (ryc. 8.3).</p> <p><u>Dostępność miejsca widokowego:</u> Miejsce o dużym potencjale aranżacji interesującego punktu widokowego. Aktualnie wykorzystywane jako parking. Działania inwestycyjne powinny polegać przede wszystkim na odpowiednim odsłonięciu widoku i organizacji zieleni wysokiej i średniej. W dalszym etapie na zmianie w układzie komunikacji pieszej i samochodowej.</p>
3	<p>Widok z dworku Wincentego Pola</p> <p><u>Charakterystyka widoku:</u> Atrakcyjny widok od strony północno-wschodniej. Stare Miasto widoczne jest zza wzgórza cmentarza żydowskiego (ryc. 8.4).</p> <p><u>Dostępność miejsca widokowego:</u> Miejsce aktualnie trudno dostępne i nie wyeksponowane na terenie posesji dworku Wincentego Pola (widok zasłonięty wysokimi tujami). Ze względu na obecność placówki muzealnej teren z dużym potencjałem do aranżacji miejsca widokowego. Działania inwestycyjne powinny polegać na odpowiednim odsłonięciu widoku i organizacji platformy ekspozycyjnej.</p>
4	<p>Widok z cmentarza Żydowskiego przy ulicy Kalinowszczyzna (BW-06)</p> <p><u>Charakterystyka widoku:</u> Bardzo atrakcyjny i szeroki widok na cały obszar Starego Miasta. Posadowienie punktu widokowego na wzgórzu sprawia, że zieleń wysoka i średnia znajdująca się poniżej nie przesłania ani nie rozdziela ekspozycji (ryc. 8.5).</p> <p><u>Dostępność miejsca widokowego:</u> Miejsce jest aktualnie zupełnie niedostępne. Teren cmentarza jest zamknięty dla zwiedzających. Działania rewaloryzacyjne w obszarze cmentarza powinny obejmować odpowiednią aranżację punktu widokowego.</p>
5	<p>Widok z ulicy Lwowskiej (BW-05)</p> <p><u>Charakterystyka widoku:</u> Szeroki widok z rozległego skrzyżowania ulic Podzamcze, Lwowskiej i Ruskiej. Płaskie i otwarte przedpole dobrze eksponuje bryły zabytkowych budynków. Elementami dysharmonijnymi są jednakże zieleń wysoka, słupy oświetleniowe i reklamy wielkoformatowe (ryc. 8.6).</p> <p><u>Dostępność miejsca widokowego:</u> Ruchliwe skrzyżowanie ulic. Działania inwestycyjne powinny polegać na usunięciu elementów dysharmonijnych oraz na organizacji dobrze widocznego punktu widokowego.</p>
6	<p>Widok spod kościoła pw. św. Mikołaja Biskupa (BW-03)</p> <p><u>Charakterystyka widoku:</u> Najbardziej atrakcyjny punkt ekspozycji obszaru staromiejskiego.</p>

	<p>Przedpole widokowe położone jest poniżej ściany właściwej widoku, nie zakłócając ekspozycji. Zieleń wysoka rosnąca na Wzgórzu Czwartkowym częściowo rozdziela i utrudnia percepcję (ryc. 8.7).</p> <p><u>Dostępność miejsca widokowego:</u> Miejsce jest raczej trudno dostępne. Znajduje się na ogrodzonym terenie kościoła św. Mikołaja. Punkt widokowy nie jest odpowiednio zaaranżowany. Działania inwestycyjne powinny polegać na odpowiednim odsłonięciu widoku i organizacji platformy ekspozycyjnej.</p>
7	<p>Widok z boiska IV. Liceum Ogólnokształcącego przy ulicy Szkolnej (BW-02)</p> <p><u>Charakterystyka widoku:</u> Podobnie jak w przypadku widoku spod kościoła św. Mikołaja jeden z najbardziej atrakcyjnych punktów ekspozycji obszaru staromiejskiego. Przedpole widokowe położone jest poniżej ściany właściwej widoku, nie zakłócając ekspozycji. Elementami dysharmonijnymi są jednakże zieleń średnia i wysoka porastająca zbocze wzgórza oraz ogrodzenie terenu widoczne na zdjęciu (ryc. 8.8).</p> <p><u>Dostępność miejsca widokowego:</u> Miejsce jest raczej trudno dostępne. Znajduje się na ogrodzonym terenie szkoły. Niemniej jednak jest to teren o największym potencjale adaptacji na punkt widokowy, z możliwością postawienia obiektu kubaturowego o funkcjach towarzyszących (np. kawiarnia z tarasem widokowym).</p>
8	<p>Widok z Placu Po Farze w kierunku Wzgórza Zamkowego</p> <p><u>Charakterystyka widoku:</u> Szerokie otwarcie widokowe (180 stopni) z obszaru Starego Miasta w kierunku otwartego krajobrazu na wschodzie. Najbardziej atrakcyjnym elementem widoku jest bryła zamku (ryc. 8.9).</p> <p><u>Dostępność miejsca widokowego:</u> Miejsce to leży na bardzo uczęszczanej drodze ulicy Grodzkiej. Obecnie już funkcjonuje jako punkt widokowy. Działania inwestycyjne w tym przypadku są kosmetyczne i powinny dotyczyć odpowiedniego oznakowania i wyposażenia platformy widokowej.</p>
9	<p>Widok z Wieży Trynitarzkiej</p> <p><u>Charakterystyka widoku:</u> Nieograniczony widok we wszystkich kierunkach pozbawiony elementów dysharmonijnych lub utrudniających percepcję (ryc. 8.10).</p> <p><u>Dostępność miejsca widokowego:</u> Miejsce to obecnie funkcjonuje jako punkt widokowy, aczkolwiek wejście na wieżę jest możliwe po zakupieniu biletu. Działania inwestycyjne w tym przypadku są kosmetyczne i powinny dotyczyć odpowiedniego wyposażenia platformy widokowej w urządzenia multimedialne do prezentacji informacji na temat oglądanych elementów widoku.</p>

3.3.3. Opis wędrówki Szlakiem Panoram Lublina

Wędrówkę Szlakiem Panoram należy rozpocząć od skwerku w pobliżu parafii rzymskokatolickiej św. Agnieszki przy skrzyżowaniu ul. Kalinowszczyzny z Okólną (ryc. 8.2). Następnie należy przejść fragmentem ul. Kalinowszczyzny i skręcić w lewo w ulicę Wojciecha Kiperskiego, aby dojść w okolice skrzyżowania z ul. Józefa Kustronia. W tym miejscu jest zlokalizowana zatoczka parkingowa, z której rozciąga się kolejny widok na lubelską starówkę (ryc. 8.3). Zatoczka parkingowa góruje nad niewielkim obszarem zielonym. Po zbudowaniu schodów terenowych możliwe będzie zejście przez ten teren w kierunku trzeciego miejsca obserwacji zabudowy staromiejskiej Lublina. W tym celu należy wrócić na ulicę Kalinowszczyzna i dojść do muzeum Wincentego Pola. Zabytkowy dworek położony jest w pobliżu wysokiej skarpy, z której również widać historyczne centrum Lublina (ryc. 8.4). Kolejnym przystankiem na szlaku może być stary cmentarz żydowski. Położony jest on na wzgórzu otoczonym ceglanym murem. W chwili obecnej jest to obszar niedostępny, ale po planowanych pracach renowacyjnych miejsce dawnego cmentarza może stać się jednym z ważniejszych punktów widokowych Starego Miasta (ryc. 8.5). Aby odwiedzić kolejne miejsce należy powrócić na ulicę Kalinowszczyzny i udać się w rejon skrzyżowania z ulicami Lwowską i Podzamcze. W rejonie skrzyżowania znajduje się wolny plac, na którym można urządzić kolejny punkt obserwacji (ryc. 8.6). Następnie można przejść na ulicę Podzamcze i mijając po prawej stronie zabudowę wielorodzinną dojść do ulicy Księdza Michała Słowikowskiego. W ten sposób osiągamy szczyt Wzgórza Czwartkowego, z którego rozciąga się najładniejszy widok na panoramę miasta historycznego (ryc. 8.7). Z równą przyjemnością można podziwiać historyczną zabudowę Lublina z platformy widokowej znajdującej

się nieopodal poprzedniego punktu (ryc. 8.8). Oba miejsca rozdziela wąwóz, którego dnem biegnie ulica Szkolna. Ulicą Szkolną należy dojść do skrzyżowania z ulicą Ruską. Przekraczając ulicę Ruską i w dalszej kolejności Aleję Tysiąclecia można dojść do Placu Zamkowego. Z Palcu Zamkowego wspinając się po schodach kontynuujemy wędrówkę ulicą Zamkową i Grodzką, by w końcu osiągnąć kolejny punkt widokowy. Jest nim zespół ruin po kościele św. Michała Archanioła. Jest to pierwszy punkt widokowy na Szlaku skierowany na zewnątrz Starego Miasta, rozciągający się ze wzgórza na otaczający krajobraz (ryc. 8.9). W widoku tym szczególną rolę odgrywa zamek lubelski. Ostatnim punktem wędrówki jest wieża Trynitariska, do której dojdziemy ulicą Archidiakońską i Jezuicką. Kończąc na wieży zwiedzanie widoków Lublina mamy niepowtarzalną okazję podziwiać rozległą panoramę nie tylko obszaru staromiejskiego, ale również całego Lublina (Ryc. 8.10). Z wieży Trynitariskiej możemy ponownie spojrzeć na niedawno przebyty Szlak Panoram, gdyż z jej wierzchołka doskonale widać wszystkie wcześniej odwiedzone punkty widokowe.

3.3.4. Działania inwestycyjne związane z realizacją projektu

Realizacja idei Szlaku Panoram nie musi wiązać się z dużymi nakładami środków inwestycyjnych. Działania powinny zmierzać w pierwszej linii do stworzenia spójnej trasy eksponującej walory krajobrazu Lublina, opisanej w folderze reklamowym i na stronach internetowych. Następnie konieczne są zabiegi związane z aranżacją punktów widokowych. Ich modyfikacja może przebiegać etapowo: najpierw zabiegi porządkujące otoczenie i zieleń przesłaniającą, w kolejnym etapie bardziej strukturalne przemiany miejsca. Dobrym pomysłem propagacji idei może być ogłoszenie ogólnopolskiego konkursu architektonicznego na aranżację punktów widokowych. Stworzenie spójnej wizji przekształcenia tych miejsc byłoby dobrą inwestycją poprawiającą jakość przestrzeni publicznej w mieście. Stałoby się również jedną z bardziej prestiżowych realizacji w Lublinie. Zagospodarowanie punktów widokowych powinno być możliwie jak najbardziej atrakcyjne dla odwiedzających. Powinno wykorzystywać nowoczesne techniki multimedialne, które w interesujący sposób mogłyby przekazywać wiedzę na temat obserwowanych w panoramie obiektów historycznych i związanych z nimi wydarzeń, dostarczyć informacji o miejscu, z którego obserwowany jest Lublin (np. informacje o dawnym cmentarzu żydowskim, Dworku Wincentego Pola, czy Wzgórzu Czwartkowym). Mogłyby również wizualizować w sposób interaktywny jak oglądana przestrzeń prezentowała się w historii (wykorzystując istniejącą wirtualną makieta Lublina sprzed 1939 roku⁵). W ten sposób spacer po widokach Lublina powinien również stać się znaczącą atrakcją turystyczną, przyczyniającą się do popularyzowania miasta daleko poza jego granicami.

⁵ Wirtualna makieta Lublina sprzed 1939 roku dostępna jest na stronie <http://teatrn.pl/makieta/makieta.html>.

4. PODSUMOWANIE WYNIKÓW STUDIUM

4.1. Synteza wytycznych planistycznych

W części planistycznej Studium zostały sformułowane podstawowe zasady ochrony wartości widokowych, ograniczenia dotyczące kształtowania nowej zabudowy oraz kierunki poprawy ekspozycji historycznej części miasta. Przedmiotem analiz i podstawą dla formułowania wytycznych było wizualne oddziaływanie zespołu zabudowy znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej A/153. Choć realizacja Studium wymagała prowadzenia analiz obejmujących całe miasto w granicach administracyjnych, to ustalone wyniki dotyczą tylko fragmentu zagadnień kształtowania krajobrazu miasta (związane są z ochroną wartości widoków Starego Miasta).

Struktura wytycznych jest zróżnicowana. Na podstawie analiz zabudowy i topografii miasta wyznaczono strefy ochrony krajobrazu (SOW, ET, SOP) oraz obszary szczególne (OS), względem których ustalone zostały określone dyspozycje planistyczne. Część wytycznych została wyodrębniona i zapisana w formie tzw. programów tematycznych. W studium zaproponowano również działania dotyczące promocji wartości krajobrazowych miasta (idea Szlaku Panoram Lublina). Grupy wytycznych przedstawia poniższa tabela (tab. 12)

Tabela 12. Struktura wytycznych przedstawionych w Studium

Ustalenia do obszarów ochrony krajobrazu	
– ustalenia dla stref ochrony widoków (SOW)	→ 3.1.1
– ustalenia dla stref ochrony dalekiego tła ekspozycji (ET)	→ 3.1.2
– ustalenia dla stref ochrony przedpoła (SOP)	→ 3.1.3
– ustalenia dotyczące obszarów szczególnych (OS)	→ 3.1.4
Zaproponowane programy tematyczne	
– program regulacji zasad lokowania reklam wielkoformatowych w mieście	→ 3.2.2
– program częściowej wycinki i regulacji zasad pielęgnacji zielni	→ 3.2.3
– program regulacji rozwiązań elementów infrastruktury technicznej miasta	→ 3.2.4
– program poprawy zagospodarowania miejsc i ciągów widokowych	→ 3.2.5
– program transformacji zespołów zabudowy na przedpolach widokowych	→ 3.3.6
Promocja wartości krajobrazowych	
– idea „Szlaku Panoram Lublina”	→ 3.3

4.2. Ocena dokładności uzyskanych wyników

Podstawowym narzędziem stosowanym przez zespół projektowy do analiz krajobrazowych są wirtualne model miast (odwzorowujące przestrzenny układ terenu i struktury zabudowy w sposób parametryczny). W przypadku Lublina zespół nie dysponował takim narzędziem, stąd tylko część metod analitycznych mogła być zastosowana. Granice stref ochrony widoków (SOW) oraz stref ochrony dalekiego tła ekspozycji (ET) zostały wyznaczone w sposób przybliżony.

4.3. Kierunki kontynuacji prac analitycznych

Ustalenia przedstawione w Studium mają charakter przybliżony. Dla uzyskania pełnych wyników oddziaływania wizualnego oraz dla precyzyjnego zdefiniowania zasad ochrony krajobrazu (w szczególności względem obszaru A/153) i kształtowania wytycznych dla nowej zabudowy, niezbędne jest uzupełnienie analiz z wykorzystaniem parametrycznego wirtualnego modelu miasta 3D oraz bardziej zaawansowanych autorskich metod komputerowych.

Przedstawione w Studium propozycje programów tematycznych określone są w sposób ogólny. Pełna realizacja każdego z nich wymaga osobnych opracowań planistycznych – szczegółowej inwentaryzacji zaobserwowanego problemu oraz przedstawienia sposobów wdrażania każdego z programów, z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych.

Idea Szlaku Panoram Lublina została przedstawiona w Studium w sposób szkicowy – jako przykład wykorzystania wartości krajobrazowych dla promocji miasta. Realizacja pomysłu wymaga dalszych opracowań planistycznych zmierzających do sprecyzowania trasy Szlaku oraz określenia kierunków kolejnych działań, mających na celu odpowiednią architektoniczną aranżację punktów widokowych i kampanię promocyjną idei.

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Załącznik 1.

Zestawienie zdjęć lotniczych miasta w obszarze administracyjnym

Pełny tytuł opracowania:
Studium wartości widokowych miasta Lublin

Projektanci:
dr inż. arch. Klara Czyńska
prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

Zamawiający: Gmina Lublin

LUBLIN 2011



Ryc. 1.1. Zbliżenie obszaru Starego Miasta – widok od strony północnej – teren jednostki krajobrazowo-urbanistycznej A



Ryc. 1.2. Widok na obszar Starego Miasta od strony północno-wschodniej – teren jednostki krajobrazowo-urbanistycznej A



Ryc. 1.3. Widok na oś Krakowskiego Przedmieścia od strony zachodniej



Ryc. 1.4. Widok na obszar jednostki krajobrazowo-urbanistycznej A z zespołem Starego Miasta na pierwszym planie – widok od Strony wschodniej



Ryc. 1.5. Obszar jednostki krajobrazowo-urbanistycznej A z zespołem staromiejskim i Wzgórzem Czwartek – widok od strony wschodniej



Ryc. 1.6. Widok od strony południowej na obszar jednostki krajobrazowo-urbanistycznej A oraz jednostek D i K znajdujących się na dalszym planie



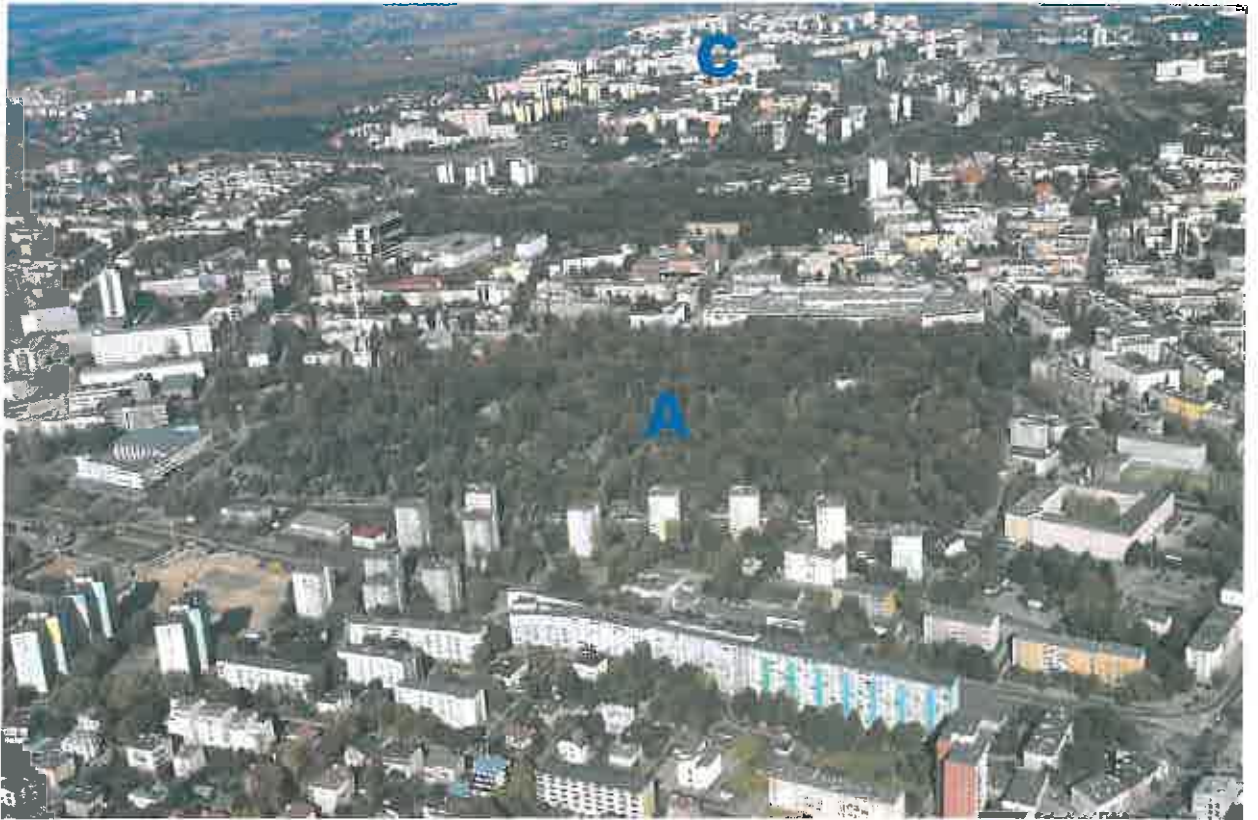
Ryc. 1.7. Widok na obszar śródmieścia od strony zachodniej – teren jednostki krajobrazowo-urbanistycznej A, w tle jednostki C i E



Ryc. 1.8. Obszar centralny jednostki krajobrazowo-urbanistycznej B ze skrzyżowaniem ulic Filaretów i Zana



Ryc. 1.9. Dolina suchej rzeki na obszarze jednostki krajobrazowo-urbanistycznej B



Ryc. 1.10. Widok na zabudowę osiedla Czechów w tle (jednostka C) ponad obszarem jednostki krajobrazowo-urbanistycznej A



Ryc. 1.11. Charakterystyczna zabudowa jednostki krajobrazowo-urbanistycznej C – po lewej budynki w dzielnicy Czechów południowy; po prawej zabudowa jednorodzinna na północnym krańcu jednostki C



Ryc. 1.12. Widok na zabudowę jednostki krajobrazowo-urbanistycznej D – osiedle Kalinowszczyzna od strony zachodniej



Ryc. 1.13. Widok na fragment jednostki krajobrazowo-urbanistycznej E graniczącej w osi rzeki Bystrzycy z jednostkami A i B



Ryc. 1.14. Widok od strony południowej na obszar jednostki krajobrazowo-urbanistycznej E z osią ulicy Krochmalnej i rozjazdami trasy kolejowej



Ryc. 1.15. Zabudowa jednorodzinna w jednostce krajobrazowo-urbanistycznej F



Ryc. 1.16. Mieszana struktura urbanistyczna i funkcjonalna w jednostce krajobrazowo-urbanistycznej G



Ryc. 1.17. Zabudowa mieszkaniowa w jednostce krajobrazowo-urbanistycznej I



Ryc. 1.18. Jednostka krajobrazowo-urbanistyczna J
– widok z nad skrzyżowania Al. Solidarności i Al. Sikorskiego



Ryc. 1.19. Jednostka krajobrazowo-urbanistyczna K
– widok w osi ulicy Związkowej



Ryc. 1.20. Widok osiowy Alei Wincenta Witosa w kierunku Starego Miasta – jednostki krajobrazowo-urbanistyczna N i M



Ryc. 1.20. Muzeum Martyrologii na Majdanku – jednostka krajobrazowo-urbanistyczna N

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Załącznik 2.

Zestawienie i systematyka widoków strategicznych miasta

Pełny tytuł opracowania:

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Projektanci:

dr inż. arch. Klara Czyńska

prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki

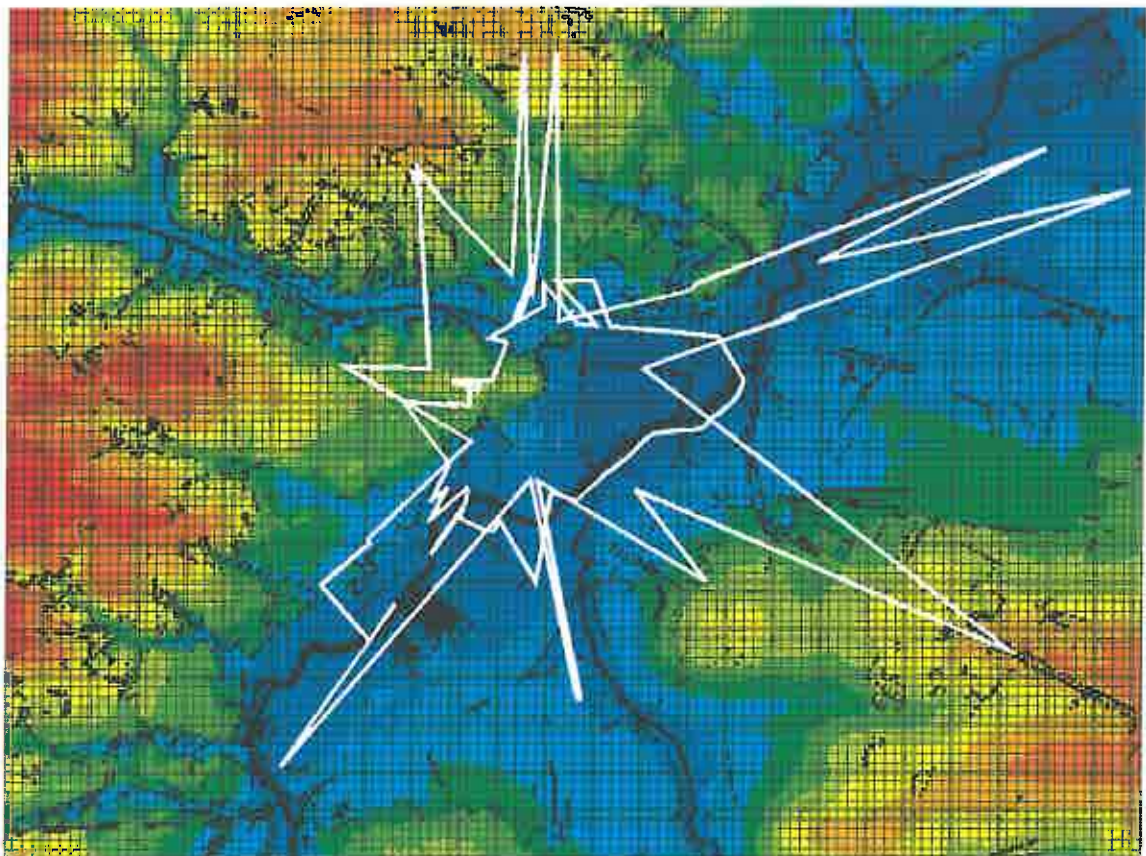
dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

Zamawiający: Gmina Lublin

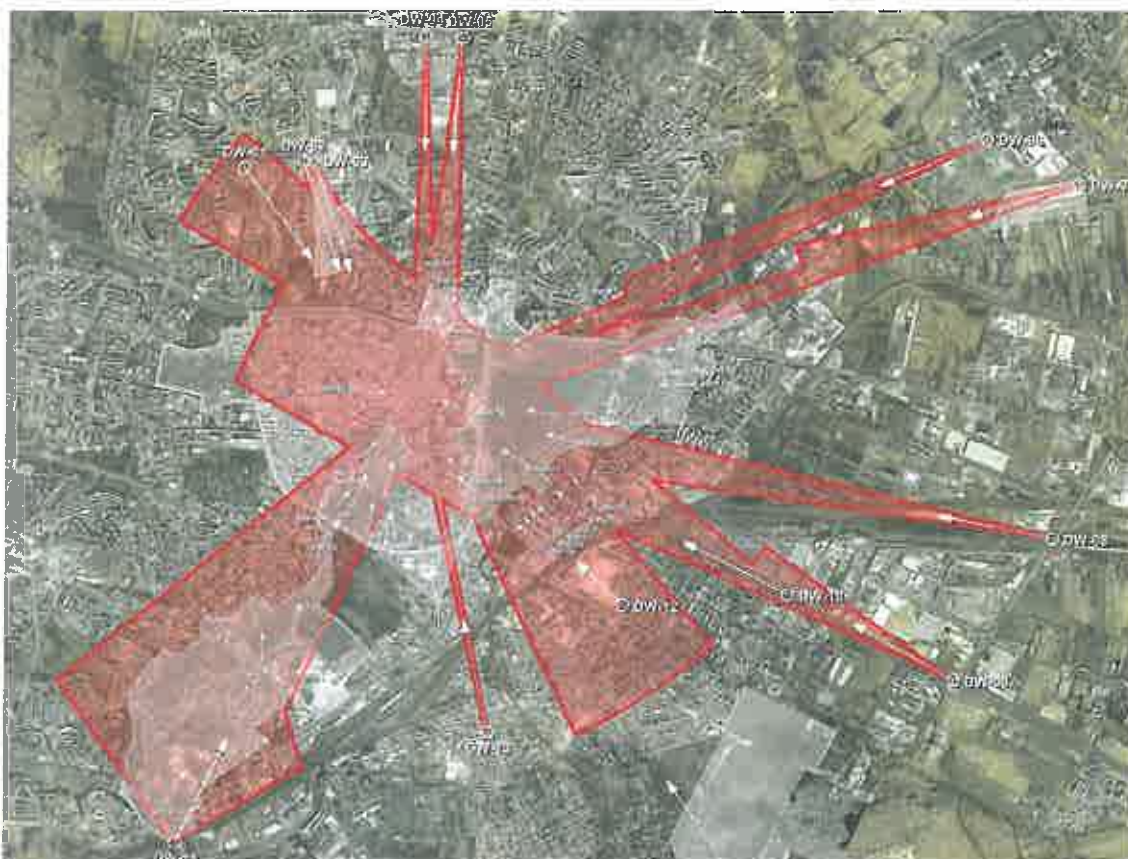
LUBLIN 2011



Ryc. 2.1. Plansza nr 1 z mapą satelitarną Lublina z oznaczeniem wszystkich wyróżnionych punktów ekspozycji miasta historycznego



Ryc. 2.2. Mapa topografii terenu Lublina z oznaczeniem dalekich i bliskich zakresów ekspozycji



Ryc. 2.3. Mapa satelitarna Lublina z oznaczeniem wszystkich dalekich punktów ekspozycji miasta. Zakres strefy dalekich widoków oznaczony kolorem czerwonym.



Ryc. 2.4. Widok ze skrzyżowania Alei Smorawińskiego i Alei Kompozytorów Polskich (DW-01)



Ryc. 2.5. Widok spod kościoła pw. NMP Nieustającej Pomocy (DW-02)



Ryc. 2.6. Widok z ulicy Szeligowskiego (DW-03)



Ryc. 2.7. Widok osiowy z ulicy Bursaki (DW-04)



Ryc. 2.8. Widok osiowy z ulicy Spółdzielczości Pracy (DW-05)



Ryc. 2.9. Widok osiowy z ulicy Turystycznej (DW-06)



Ryc. 2.10. Widok z ulicy Jana Kasprowicza (DW-07)



Ryc. 2.11. Widok z wiaduktu przy ulicy Grygowej (DW-08)



Ryc. 2.12. Widok osiowy w Aleję Wincentego Witosa z wiaduktu na ulicy Grygowej (DW-09)



Ryc. 2.13. Widok osiowy z wiaduktu nad Aleją Wincentego Witosa (DW-10)



Ryc. 2.14. Szerokie otwarcie widokowe z Drogi Hołdu i Pamięci na Majdanku (DW-11)



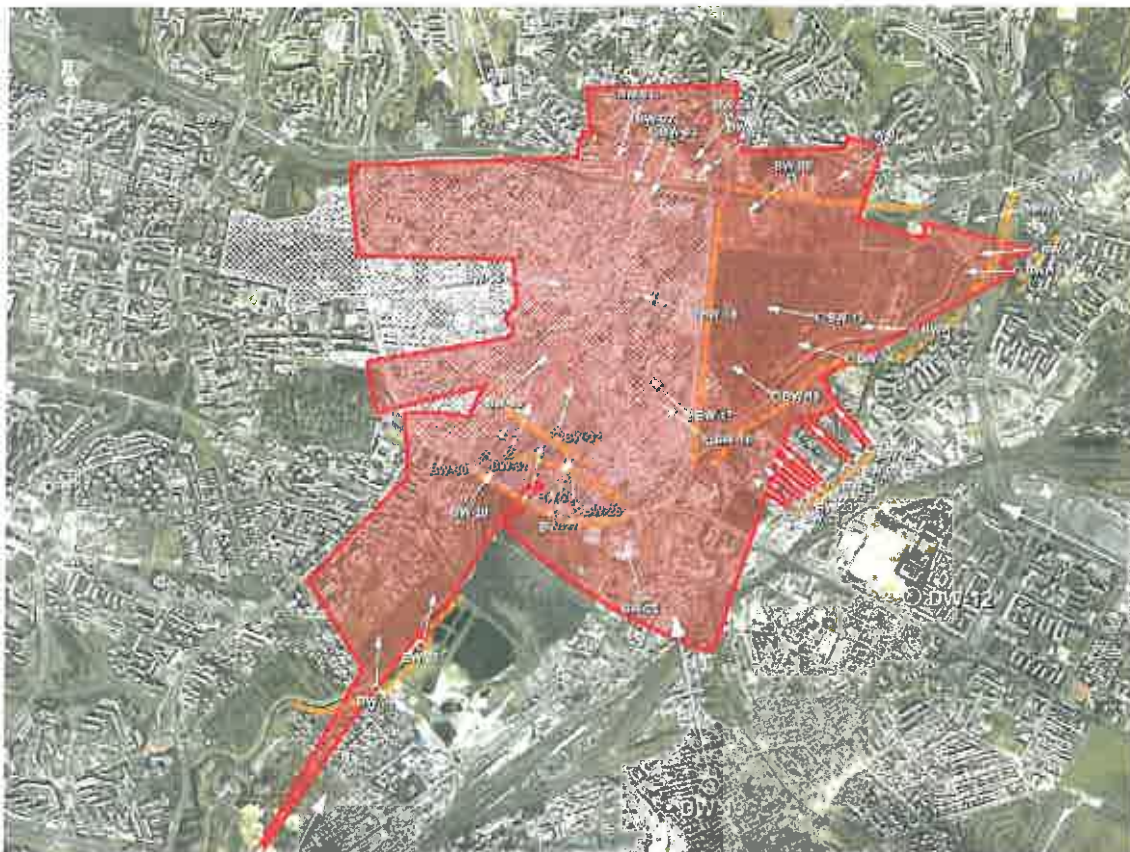
Ryc. 2.15. Widok z parkingu przy ulicy Lotniczej (DW-12)



Ryc. 2.16. Widok osiowy z ulicy Kunickiego (DW-13)



Ryc. 2.17. Widok z wiaduktu kolejowego nad ulicą Diamentową (DW-14)



Ryc. 2.18. Mapa satelitarna Lublina z oznaczeniem wszystkich bliskich punktów ekspozycji miasta



Ryc. 2.19. Widok osiowy z ulicy Lubartowskiej (BW-01)



Ryc. 2.20. Widok z boiska IV. Liceum Ogólnokształcącego przy ulicy Szkolnej (BW-02)



Ryc. 2.21. Widok spod kościoła pw. św. Mikołaja Biskupa (BW-03)



Ryc. 2.22. Widok z Placu Singera (BW-04)



Ryc. 2.23. Widok z ulicy Lwowskiej (BW-05)



Ryc. 2.24. Widok z cmentarza Żydowskiego przy ulicy Kalinowszczyzna (BW-06)



Ryc. 2.25. Widok z parkingu przy ulicy Kiwerskiego (DW-07)



Ryc. 2.26. Widok z parkingu przy C.H. E.Leclerc (BW-08)



Ryc. 2.27. Widok z ulicy Emanuela Graffa, spod „Dworku Grafa” (BW-09)



Ryc. 2.28. Widok z ulicy Łęczyńskiej (BW-10)



Ryc. 2.29. Widok z ulicy Łęczyńskiej (BW-11)



Ryc. 2.30. Osiowy widok z ogródków działkowych „Podzamcze” (BW-12)



Ryc. 2.31. Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Przyjaźni (BW-13)



Ryc. 2.32. Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Firlejowskiej (BW-14)



Ryc. 2.33. Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Bronowickiej (BW-15)



Ryc. 2.34. Widok spod targowiska przy Alei Unii Lubelskiej (BW-16)



Ryc. 2.35. Widok z Alei Unii Lubelskiej (BW-17)



Ryc. 2.36. Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu Alei Unii Lubelskiej (BW-18)



Ryc. 2.37. Widok z ulicy Łęczyńskiej (BW-19)



Ryc. 2.38. Widok z ul. Firlejowskiej (BW-20)



Ryc. 2.39. Widok osiowy z ulicy Składowej (BW-21)



Ryc. 2.40. Widok osiowy z ulicy Biłgorajskiej (BW-22)



Ryc. 2.41. Widok osiowy z ulicy Skibińskiej (BW-23)



Ryc. 2.42. Widok osiowy z ulicy Hrubieszowskiej (BW-24)



Ryc. 2.43. Widok z ronda Lubelskiego Lipca 80 (BW-25)



Ryc. 2.44. Widok ze stadionu RKS Motor przy Alei Zyguntowskiej (BW-26)



Ryc. 2.45. Widok z ciągu widokowego wzdłuż Alei Zygmuntońskiej (BW-27)



Ryc. 2.46. Widok z ciągu widokowego wzdłuż Alei Józefa Piłsudskiego (BW-28)



Ryc. 2.47. Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu Alei Józefa Piłsudskiego (BW-29)



Ryc. 2.48. Widok z ciągu widokowego wzdłuż Al. Piłsudskiego przy wiadukcie nad Bystrzycą (BW-30)



Ryc. 2.49. Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy przy P.O.D. 'Nasza Zdobyć' (BW-31)



Ryc. 2.50. Widok boiska sportowego przy ulicy Rusalka (BW-32)



Ryc. 2.51. Widok osiowy z ulicy Dolnej Panny Marii (BW-33)



Ryc. 2.52. Widok osiowy z Karkowskiego Przedmieścia (BW-34)



Ryc. 2.53. Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Wapiennej (BW-35)



Ryc. 2.54. Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Dzierżawnej (BW-36)



Ryc. 2.55. Widok z ciągu widokowego wzdłuż ulicy Krochmalnej (BW-37)



Ryc. 2.56. Szerokie otwarcie widokowe przy skrzyżowaniu ulic Filaretów i Zana (BW-38)



Ryc. 2.57. Widok z wiaduktu nad Aleją Solidarności (BW-40)

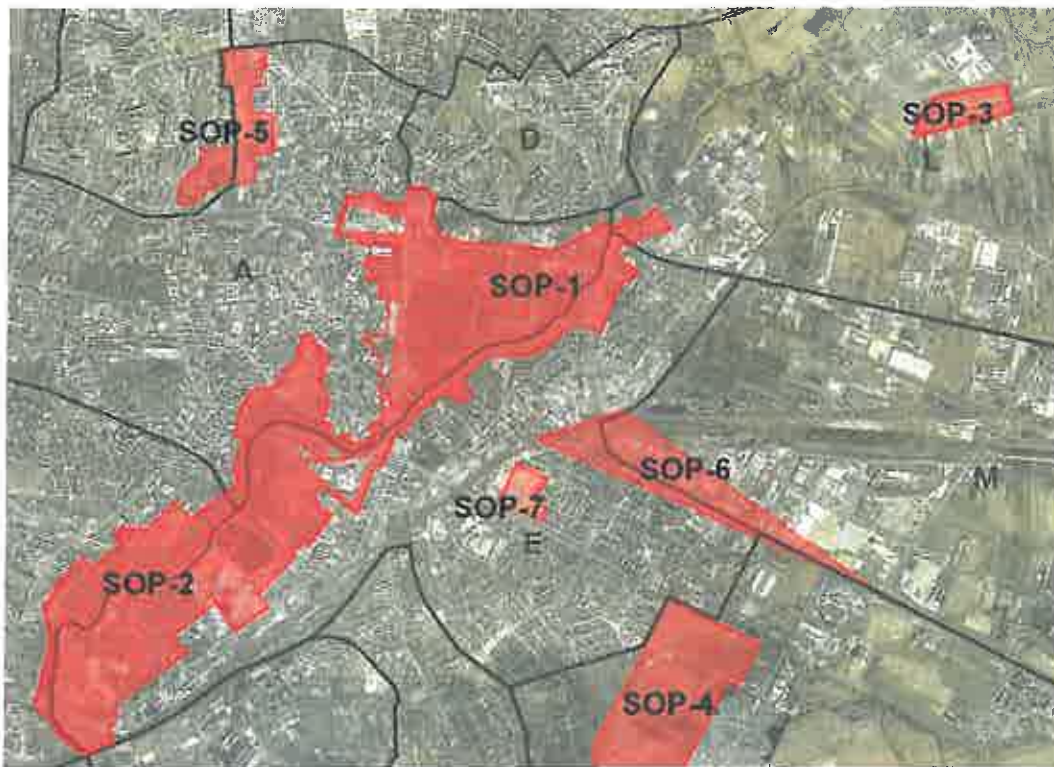


Ryc. 2.58. Widok ze wnieśienia położonego pomiędzy ul. Bolesława Prusa i Północną (BW-41)

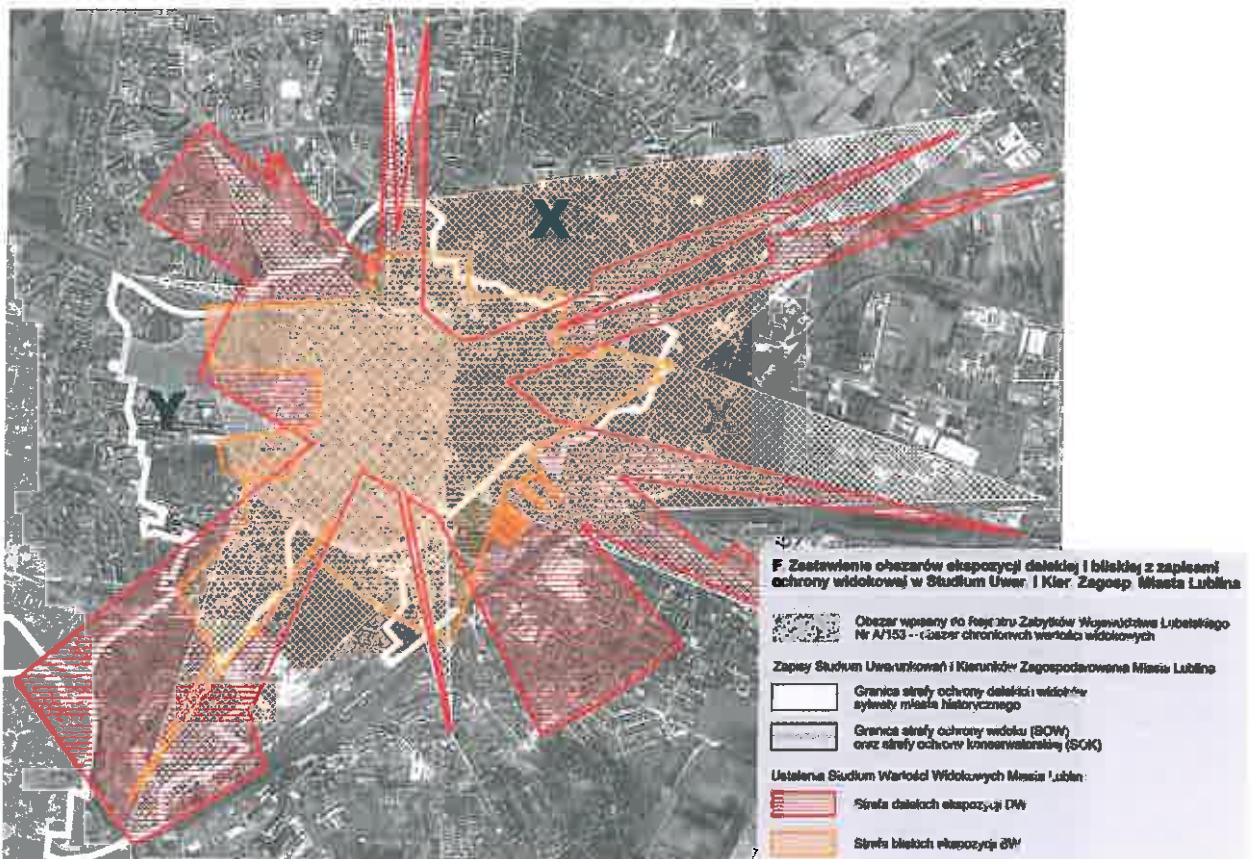
STREFA OCHRONY WIDOKÓW (SOW)
obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji



Ryc. 2.59. Strefa ochrony widoków (SOW) – obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji (ozn. na biało), wyznaczony na podstawie zakresów ekspozycji dalekiej (ozn. na czerwono) i bliskiej (ozn. na żółto)



Ryc. 2.60. Strefa Ochrony Przedpola (SOP) i jej obszary elementarne – obszary objęte szczególnymi zapisami chroniącymi przed zabudową i innymi deformacjami kompozycyjnymi



Ryc. 2.61. Zestawienie obszarów ekspozycji dalekiej i bliskiej z zapisami ochrony widokowej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina. Analiza porównawcza wykazuje dwie zasadnicze różnice w wielkości stref: od strony wschodniej – zakres widoków DW-06, DW-07, DW-08 jest mniejszy (oznaczone jako 'X'); od strony zachodniej – strefy ochrony widoku SOW i ochrony konserwatorskiej SOK ujęte w Studium są wysunięte bardziej w kierunku zachodnim (oznaczone jako 'Y').

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Załącznik 3.

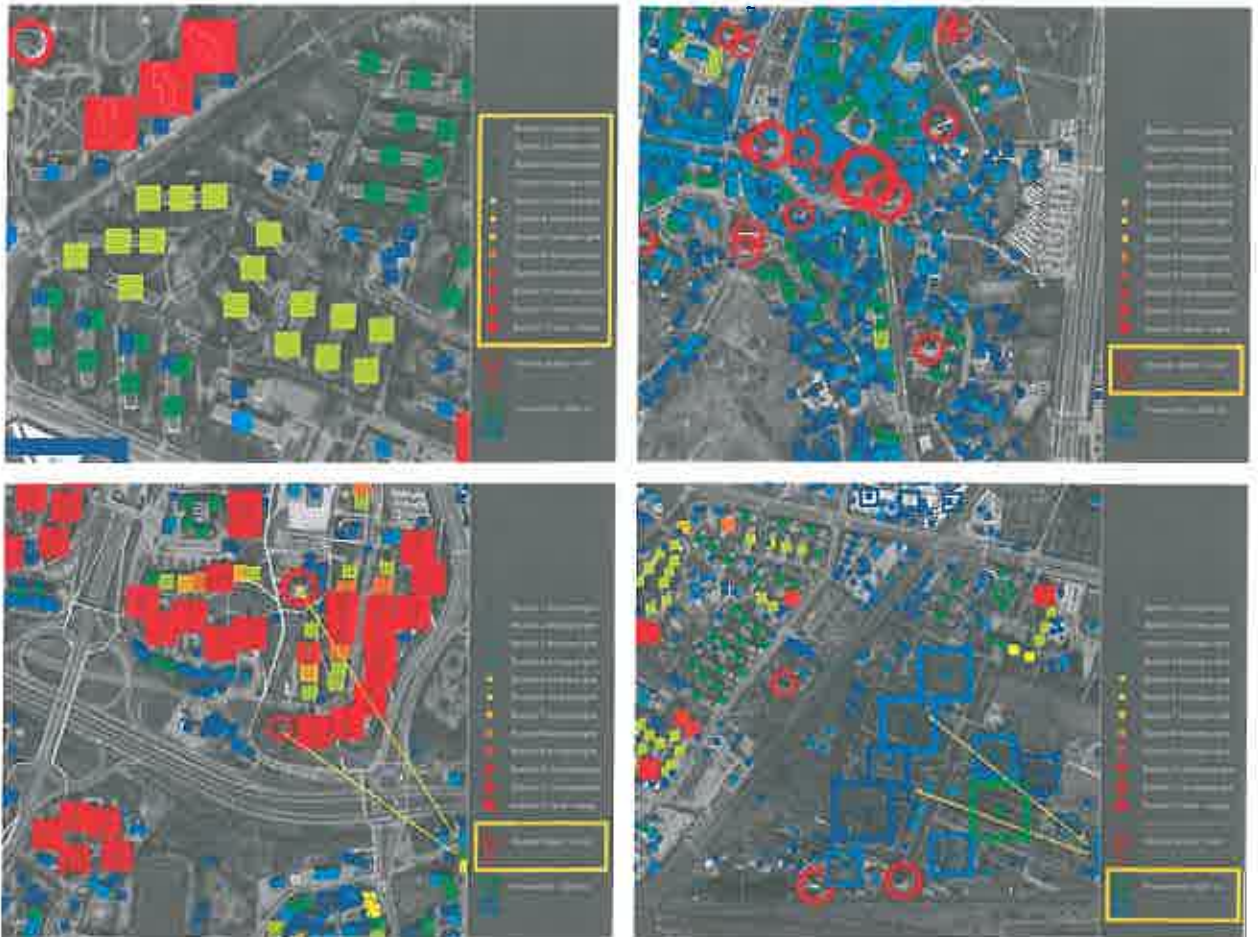
Wybrane symulacje dotyczące analiz zabudowy i topografii terenu

Pełny tytuł opracowania:
Studium wartości widokowych miasta Lublin

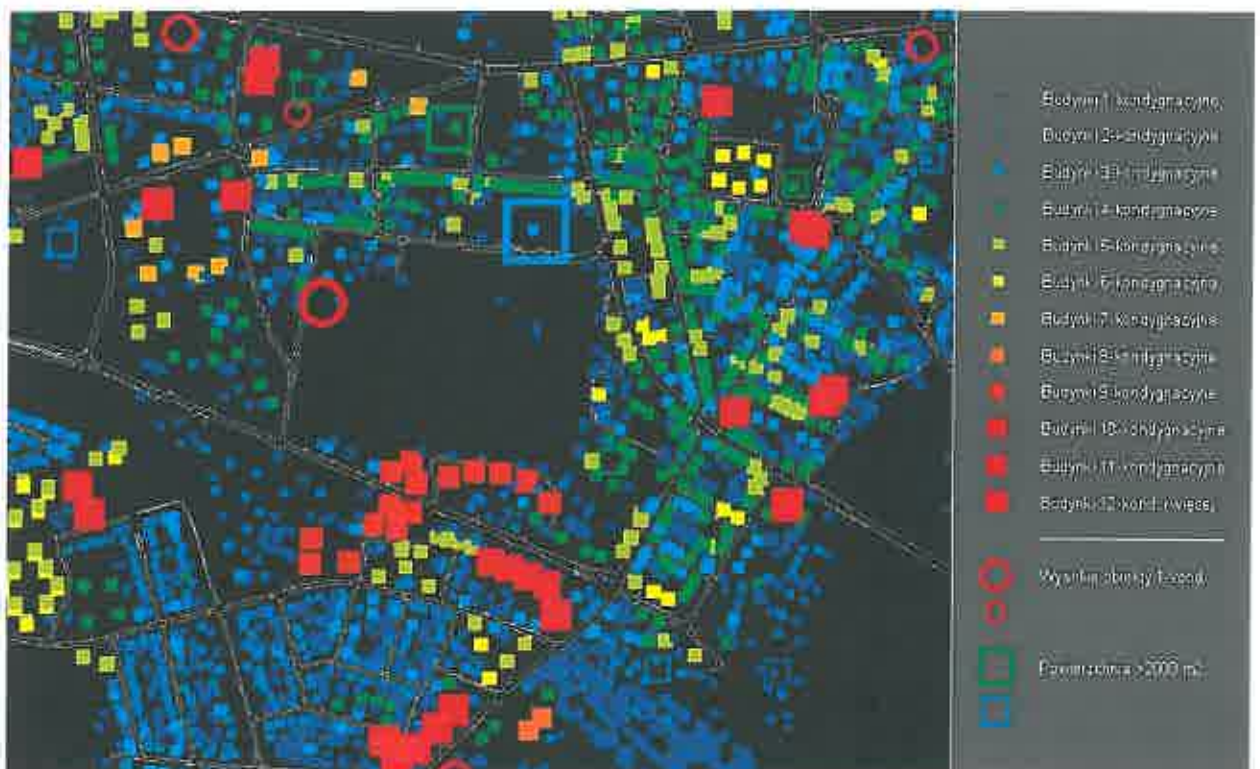
Projektanci:
dr inż. arch. Klara Czyńska
prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

Zamawiający: Gmina Lublin

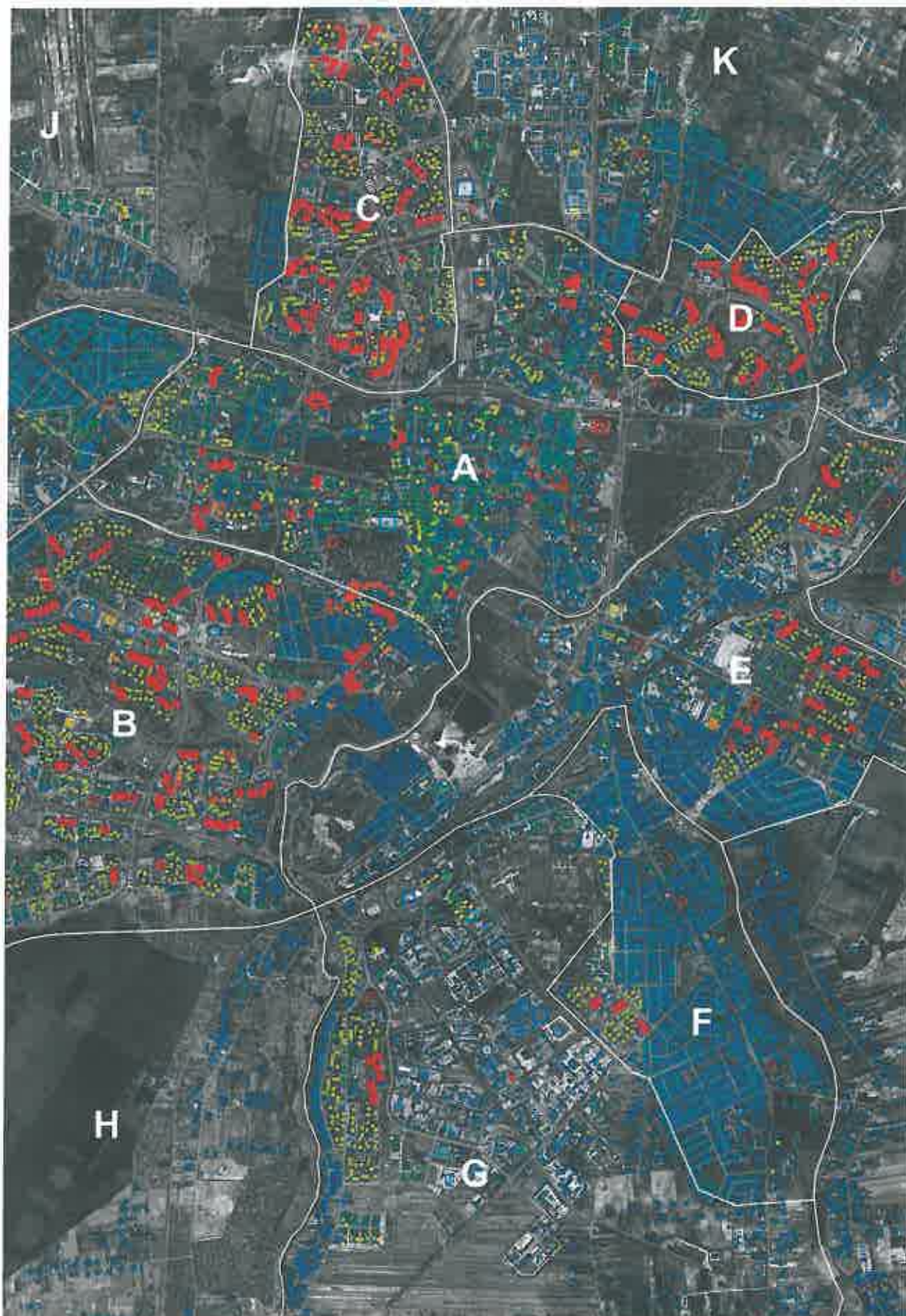
LUBLIN 2011



Ryc. 3.1. Zasada oznaczeń stosowanych w analitycznym modelu struktury wysokości zabudowy miasta. Kolejno od góry i od lewej: oznaczenia budynków w zależności od ilości kondygnacji, oznaczenia obiektów wysokich 1-kondygnacyjnych, oznaczenia obiektów o powierzchni >2000 m²



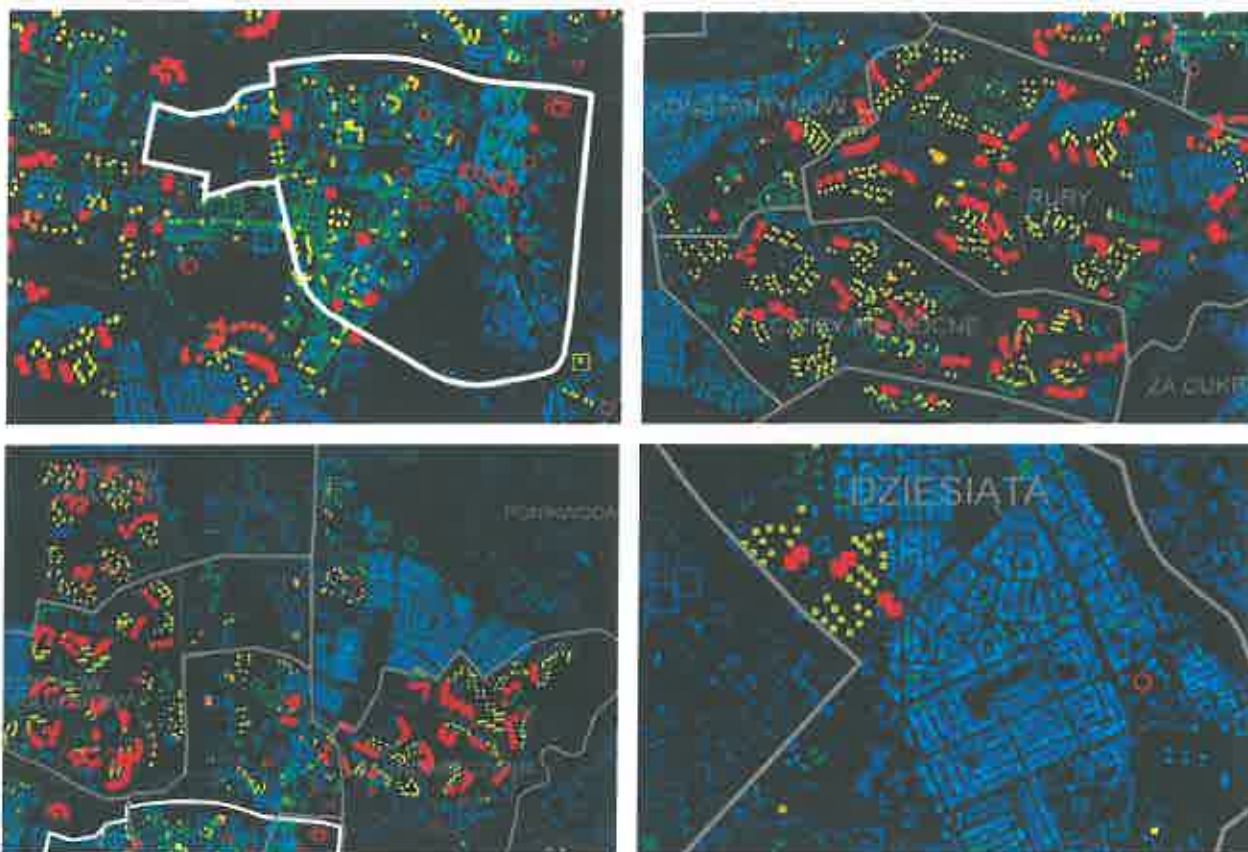
Ryc. 3.2. Widok fragmentu zabudowy Lublina w postaci modelu analitycznego. Obiekty wysokie są wyróżnione kolorem czerwonym i wielkością oznaczeń



Ryc. 3.3. Analityczny model struktury wysokości zabudowy Lublina na tle ortofotomapy z pokazaniem podziału na jednostki urbanistyczno-krajobrazowe. Analogiczna analiza obejmująca cały obszar administracyjny miasta przedstawiona jest na planszy nr 4 (patrz: załącznik 9)



Ryc. 3.4. Analityczny model struktury wysokości zabudowy Lublina. Wizualizacje prezentują rozkład zabudowy w mieście oraz obszary koncentracji zabudowy wysokiej. Kolejno od góry i od lewej: widok fragmentu miasta z oznaczaniem obszaru ochrony konserwatorskiej A/153, widok miasta w granicach administracyjnych oraz analogiczna analiza z pokazaniem podziału na dzielnice



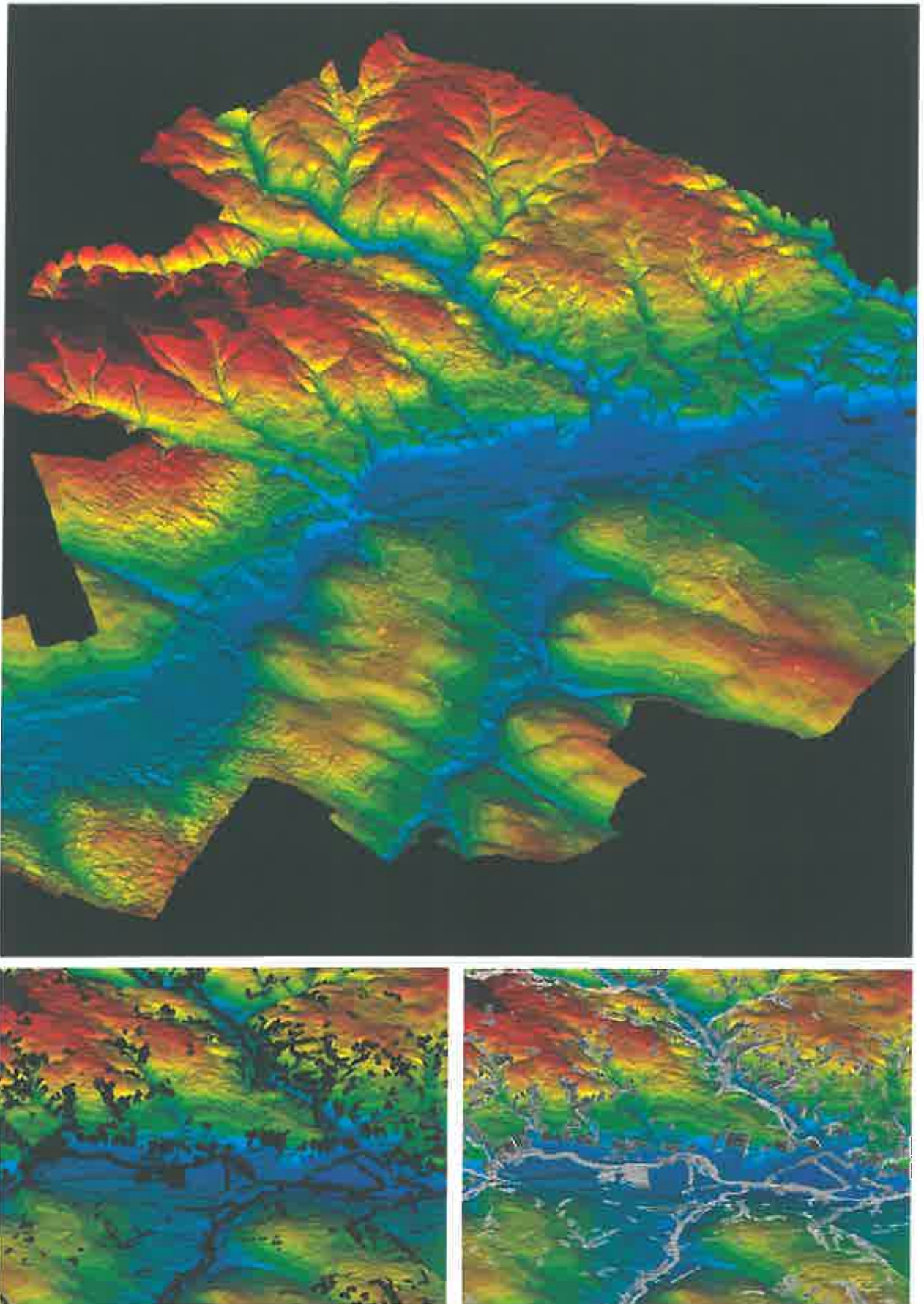
Ryc. 3.5. Wizualizacje fragmentów zabudowy Lublina. Kolejno od góry i od lewej: obszar staromiejski, dzielnice Czuby Północne i Rury, dzielnice Kalinowszczyzna i Czechów południowy, dzielnica Dziesiątka



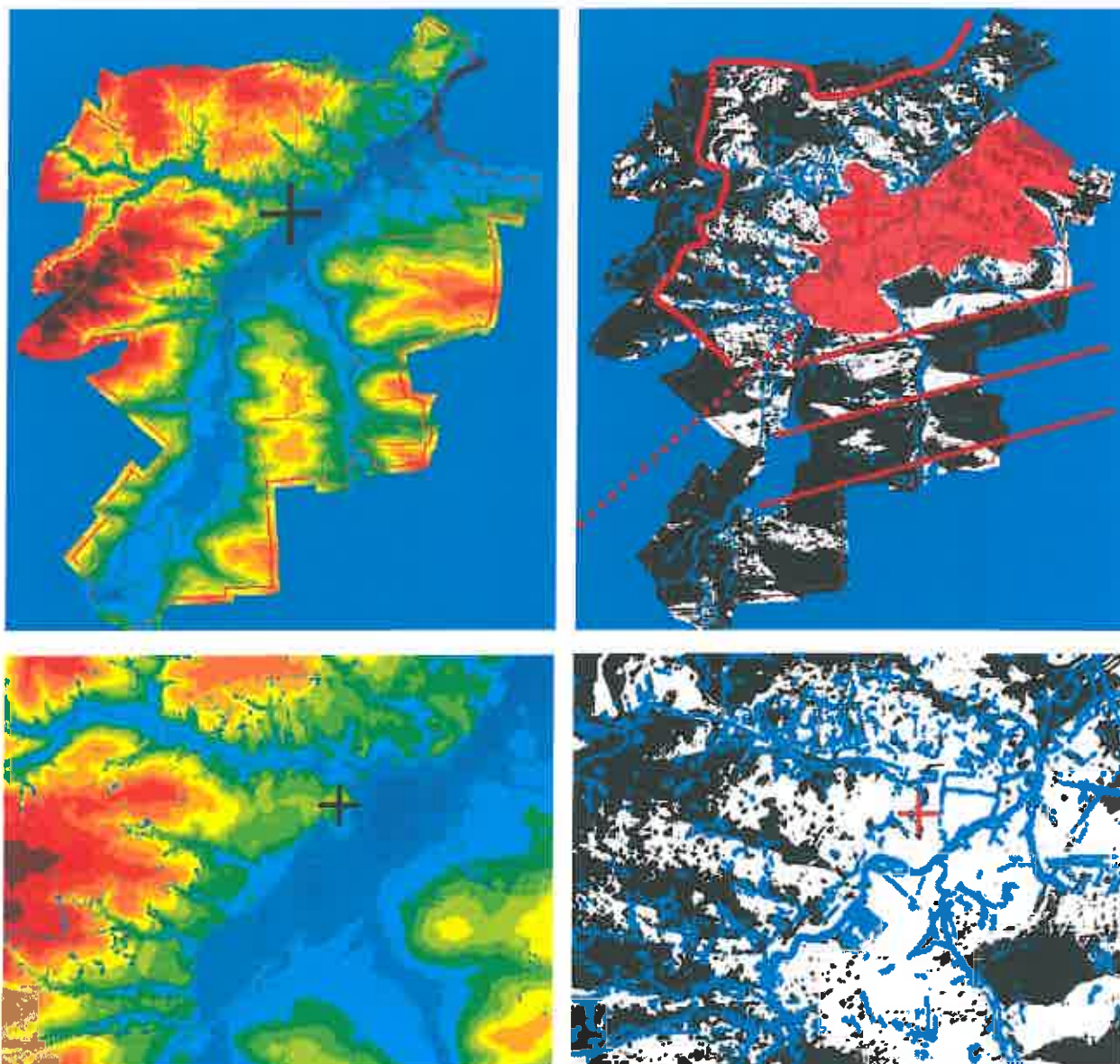
Ryc. 3.6. Zdjęcia lotnicze prezentujące różne typy zabudowy w Lublinie. Kolejno od góry i od lewej: Śródmieście, rejon ul. Zana, dzielnica Kalinowszczyzna, dzielnica Dziesiątka (por. ryc. 3.5)



Ryc. 3.7. Analityczny model struktury wysokości zabudowy Lublina – schematy prezentujące rozkład zabudowy wysokiej wokół obszaru staromiejskiego (od zachodu, północy i od wschodu).



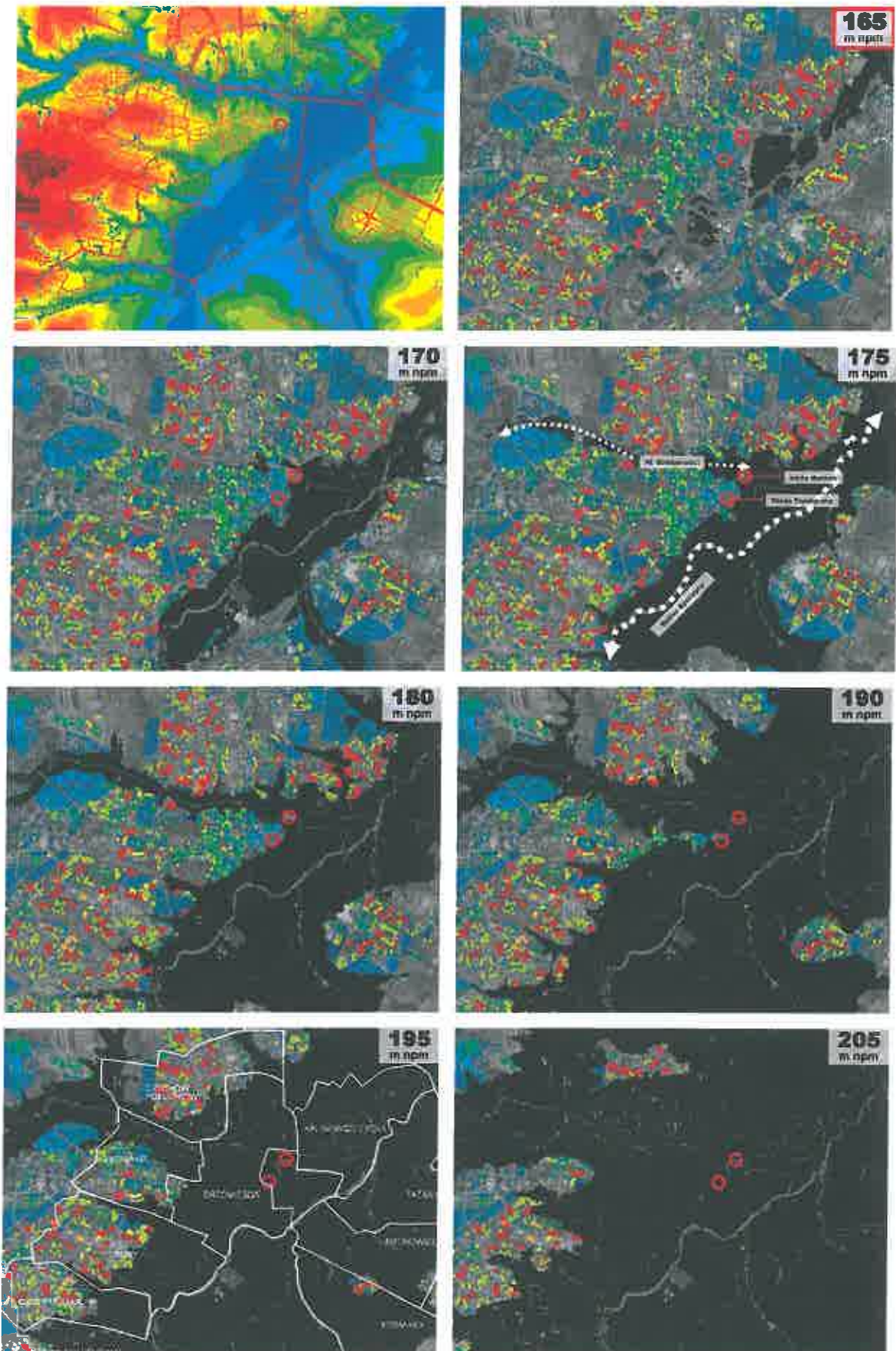
Ryc. 3.8. Wizualizacje topografii terenu Lublina. Komputerowy model 3D terenu, został opracowany na podstawie NMT z 2009 roku. Brakujące obszary uzupełniono poprzez odpowiednią interpolację



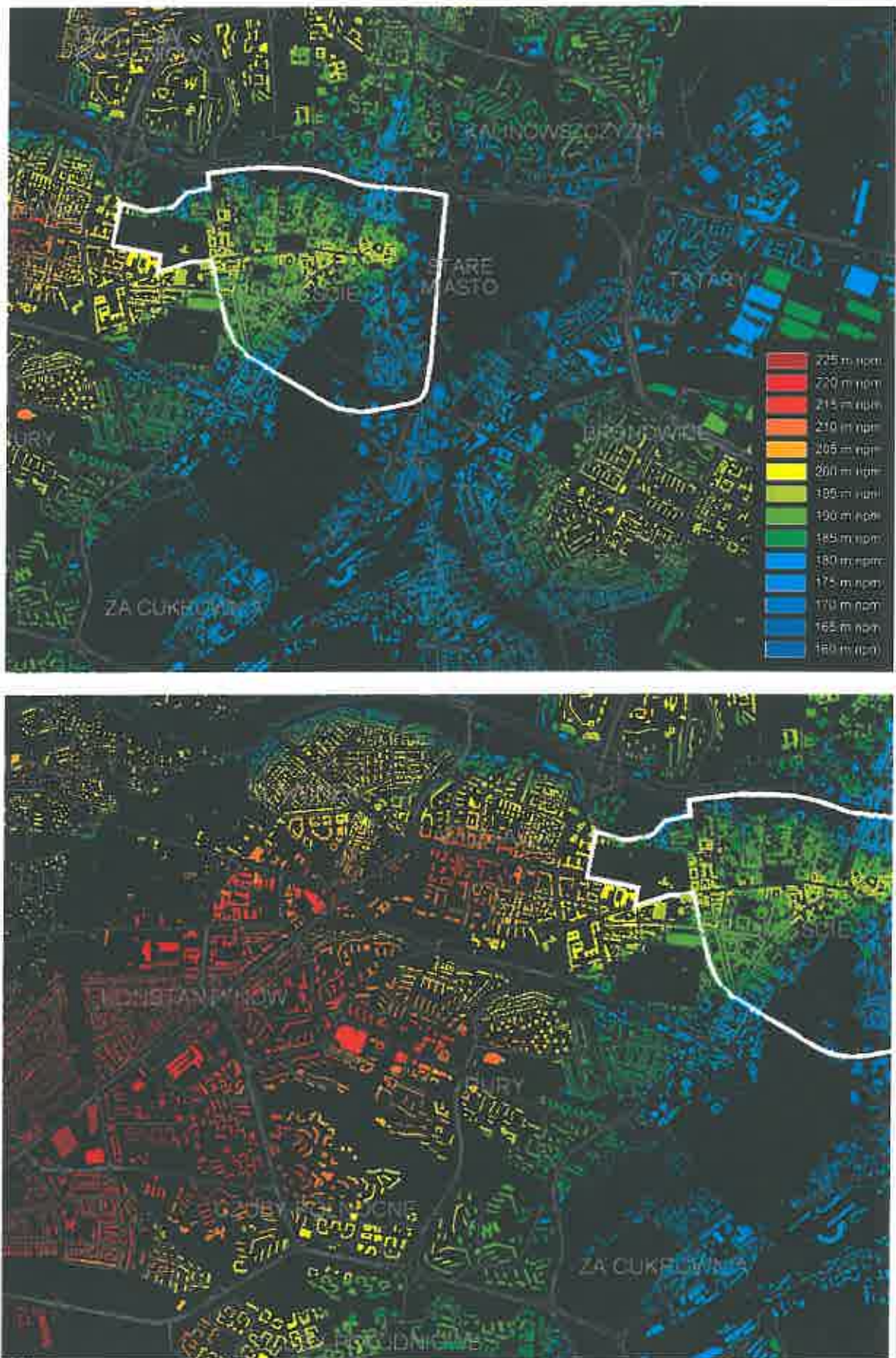
Ryc. 3.9. Hipsometria terenu oraz symulacja zasięgu oddziaływania wizualnego Wieży Trynitarzkiej (dla punktu na wysokości tarasu widokowego) bez uwzględniania udziału zabudowy. Kolorem białym oznaczone są obszary teoretycznej widoczności, kolorem czarnym – obszary, z których wieża (badany pułap jej wysokości) nie będzie widoczna, z uwagi na określone ukształtowanie terenu



Ryc. 3.10. Lokalizacja wieży Trynitarzkiej i oznaczenie pułapu wysokości analizowanego na ryc. 3.9



Ryc. 3.11. Relacja struktury wysokości zabudowy i topografii Lublina (fragment miasta). Kolejno od góry, od lewej: mapa hipsometryczna z układem komunikacji; sekwencja symulacji obrazująca obszary zabudowy położone ponad określoną rzędną terenu nad poziomem morza



Ryc. 3.12. Symulacje prezentujące relację struktury wysokości zabudowy i topografii Lublina. Obrisy budynków wyróżnione są kolorem według wysokości ich posadowienia nad poziomem morza.

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Załącznik 4.

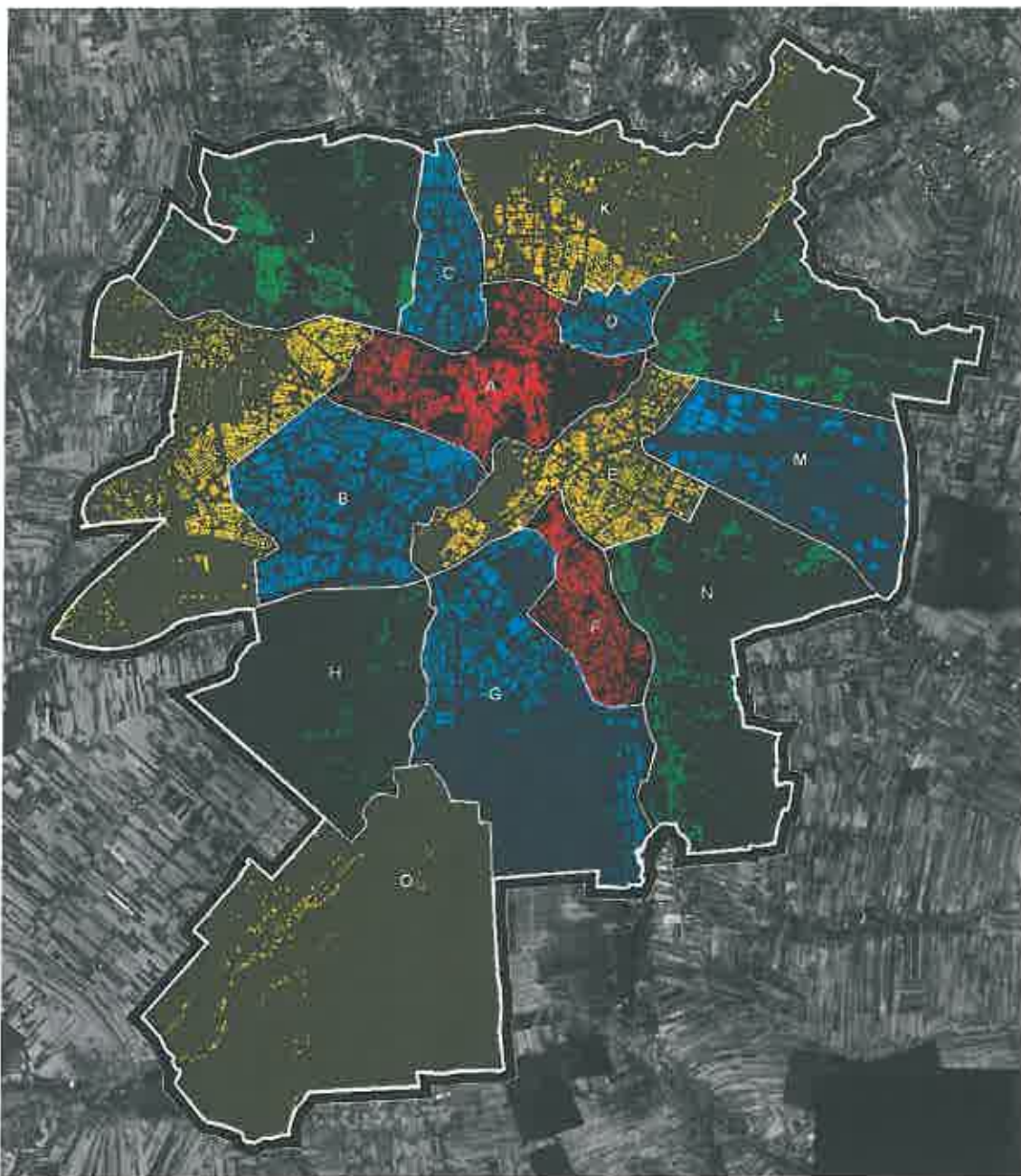
Granice i systematyka jednostek urbanistyczno-krajobrazowych

Pełny tytuł opracowania:
Studium wartości widokowych miasta Lublin

Projektanci:
dr inż. arch. Klara Czyńska
prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

Zamawiający: Gmina Lublin

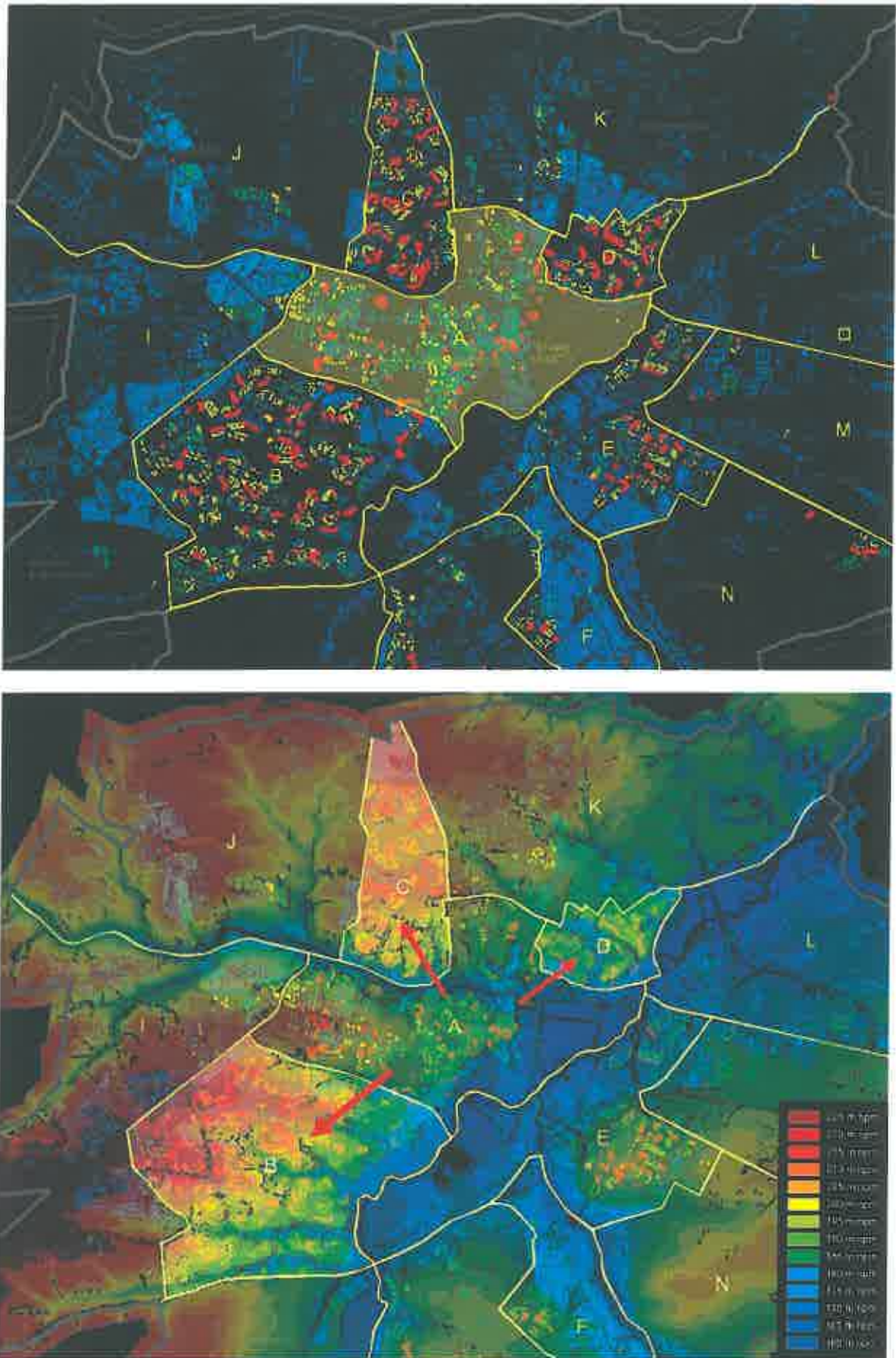
LUBLIN 2011



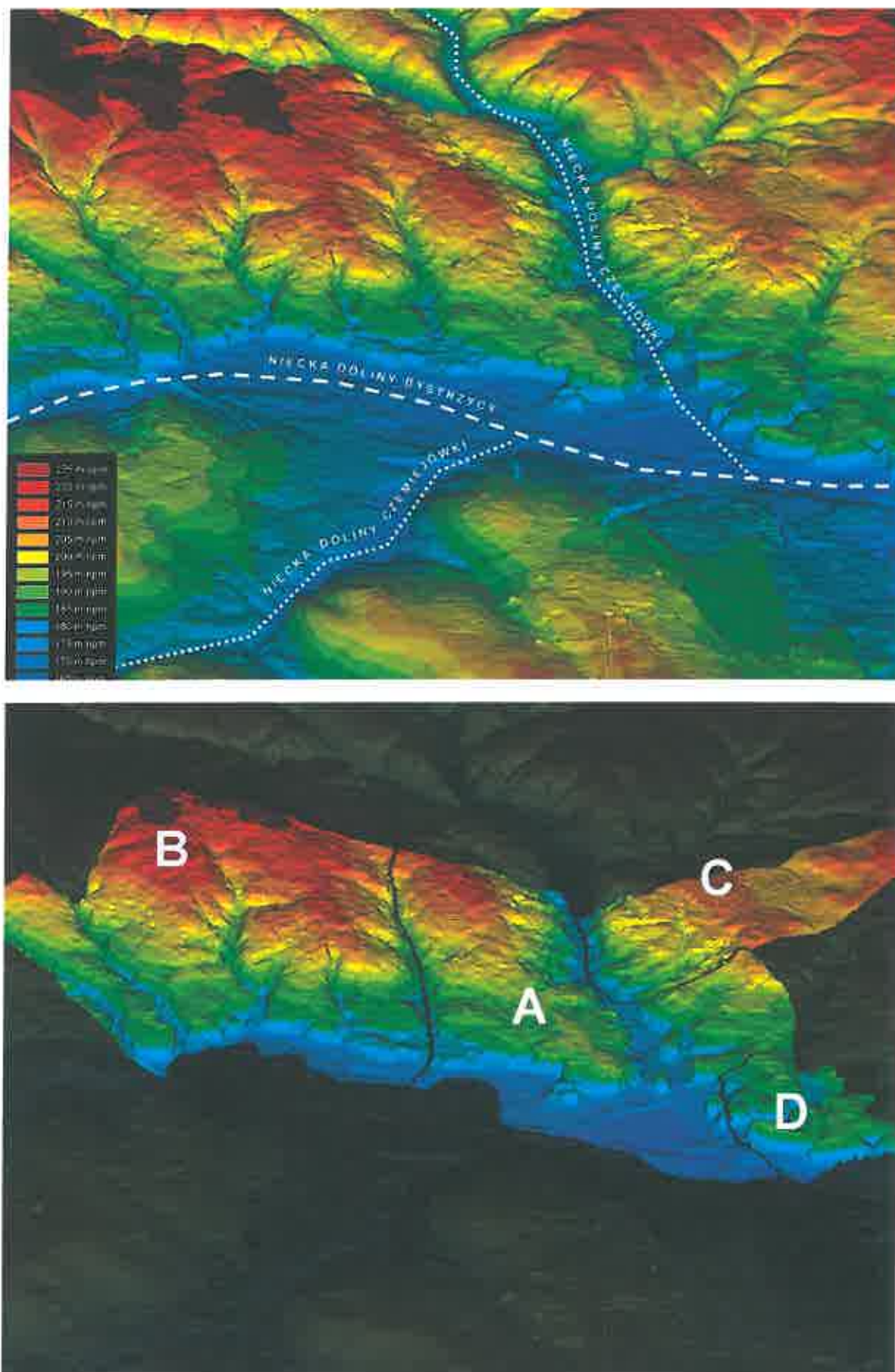
Ryc. 4.1. Delimitacja jednostek urbanistyczno-krajobrazowych w obszarze administracyjnym Lublina



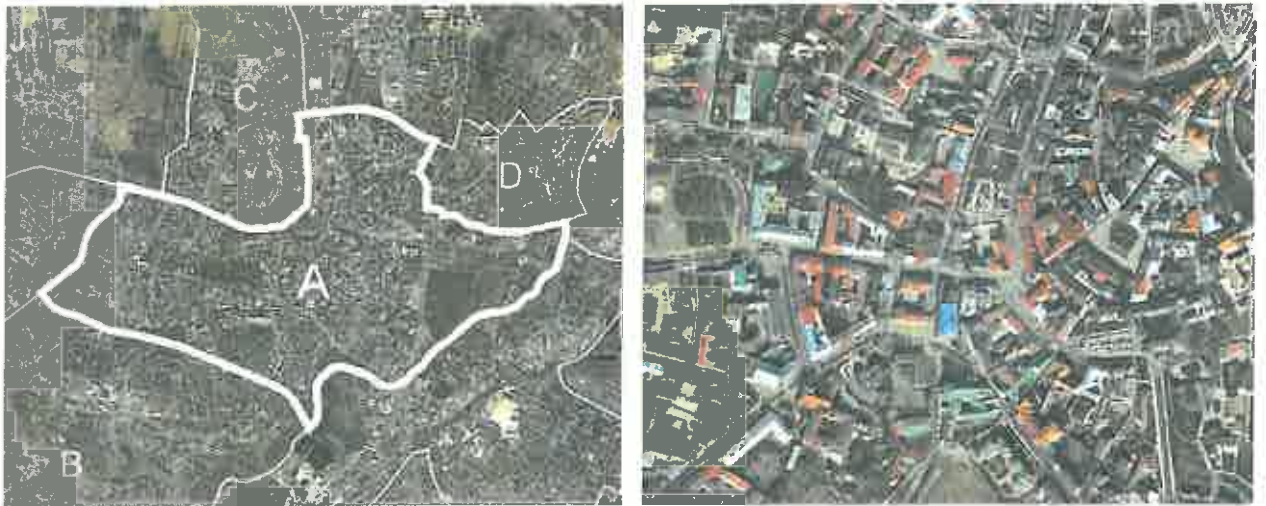
Ryc. 4.2. Relacja jednostki A (Wieniawa, Śródmieście, Stare Miasto, Czwartek) z jednostkami B, C, D, w których dominuje zabudowa osiedlowa z budynkami wysokimi



Ryc. 4.3. Podział obszaru miasta na jednostki krajobrazowo-urbanistyczne na tle analitycznego modelu struktury wysokości zabudowy (powyżej) oraz hipsometrii terenu (poniżej)

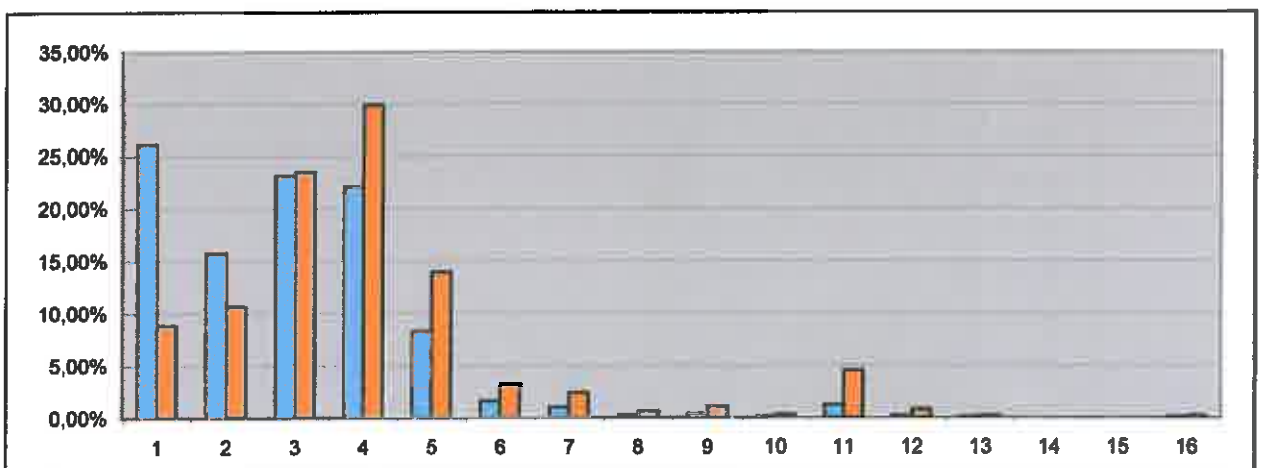


Ryc. 4.4. Wizualizacje topografii terenu w granicach jednostek urbanistyczno-krajobrazowych A, B, C, D



Ryc. 4.5. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej A oraz przybliżenie fragmentu zabudowy

A	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	3350	57,89%	311,18	26,10%	95,25%	311,18	8,83%	86,68%
02-kond	786	13,58%	187,64	15,74%		375,27	10,64%	
03-kond	768	13,27%	275,95	23,14%		827,86	23,48%	
04-kond	588	10,16%	262,94	22,05%		1051,74	29,83%	
05-kond	195	3,37%	98,09	8,23%		490,43	13,91%	
06-kond	33	0,57%	18,74	1,57%		112,46	3,19%	
07-kond	14	0,24%	12,00	1,01%		84,03	2,38%	
08-kond	5	0,09%	2,81	0,24%		22,46	0,64%	
09-kond	11	0,19%	4,24	0,36%		38,14	1,08%	
10-kond	3	0,05%	1,01	0,08%		10,10	0,29%	
11-kond	26	0,45%	14,50	1,22%	4,75%	159,52	4,52%	13,32%
12-kond	6	0,10%	2,34	0,20%		28,06	0,80%	
13-kond	1	0,02%	0,57	0,05%		7,42	0,21%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	1	0,02%	0,46	0,04%		7,30	0,21%	
Łącznie	5787	–	1192,46	–	–	3525,98	–	–

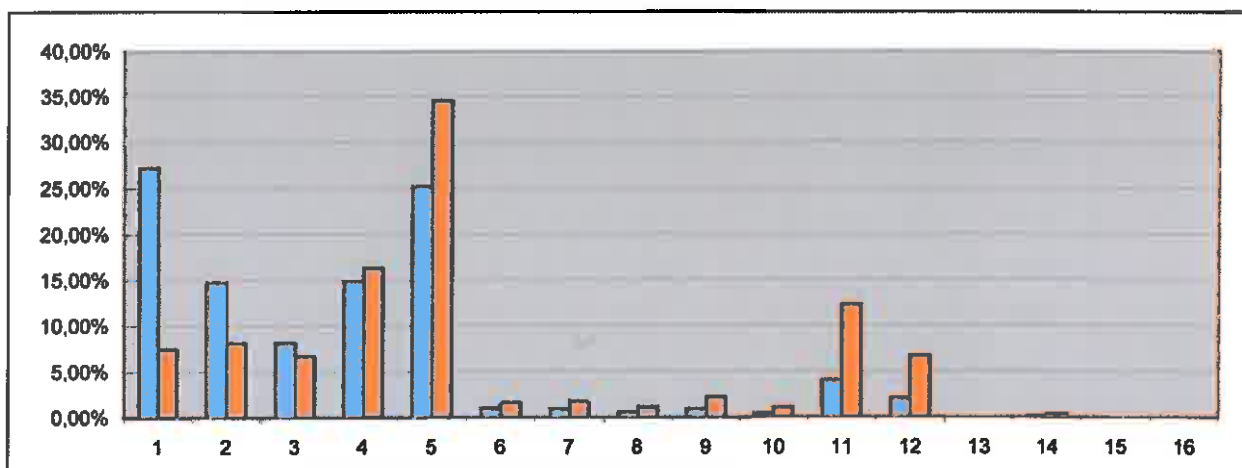


Ryc. 4.6. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej A



Ryc. 4.7. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej B oraz przybliżenie fragmentu

B	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	3131	64,34%	260,78	27,26%	90,13%	260,78	7,47%	72,98%
02-kond	761	15,64%	140,86	14,72%		281,72	8,07%	
03-kond	213	4,38%	77,62	8,11%		232,87	6,67%	
04-kond	227	4,67%	142,22	14,86%		568,89	16,29%	
05-kond	333	6,84%	240,87	25,17%		1204,37	34,49%	
06-kond	30	0,62%	9,43	0,99%	9,87%	56,57	1,62%	27,02%
07-kond	18	0,37%	8,70	0,91%		60,90	1,74%	
08-kond	9	0,18%	4,91	0,51%		39,30	1,13%	
09-kond	18	0,37%	8,48	0,89%		76,34	2,19%	
10-kond	7	0,14%	3,62	0,38%		36,19	1,04%	
11-kond	78	1,60%	38,99	4,08%		428,94	12,28%	
12-kond	40	0,82%	19,50	2,04%		233,98	6,70%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	1	0,02%	0,82	0,09%		11,45	0,33%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Łącznie	4866	–	956,81	–	–	3492,29	–	–

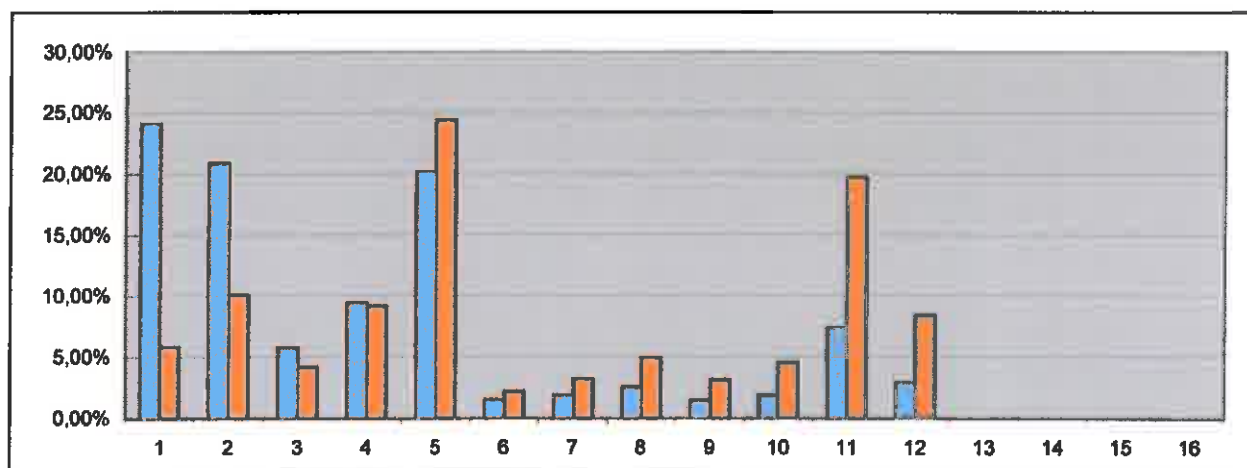


Ryc. 4.8. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej B



Ryc. 4.9. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej C oraz przybliżenie fragmentu

C	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej			
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	
01-kond	650	41,53%	83,97	24,05%	80,33%	83,97	5,82%	53,66%	
02-kond	559	35,72%	72,84	20,88%		145,69	10,09%		
03-kond	54	3,45%	20,17	5,78%		60,52	4,19%		
04-kond	66	4,22%	33,10	9,48%		132,41	9,17%		
05-kond	103	6,58%	70,40	20,16%		352,00	24,39%		
06-kond	8	0,51%	5,31	1,52%		31,87	2,21%		
07-kond	14	0,89%	6,70	1,92%		46,87	3,25%		
08-kond	21	1,34%	8,96	2,57%		71,72	4,97%		
09-kond	9	0,58%	5,10	1,46%		45,91	3,18%		
10-kond	15	0,96%	6,56	1,88%		65,60	4,54%		
11-kond	44	2,81%	25,91	7,42%		285,00	19,74%		46,34%
12-kond	22	1,41%	10,16	2,91%		121,86	8,44%		
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%		
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%		
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%		
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%		
Łącznie	1565	–	349,19	–	–	1443,42	–	–	

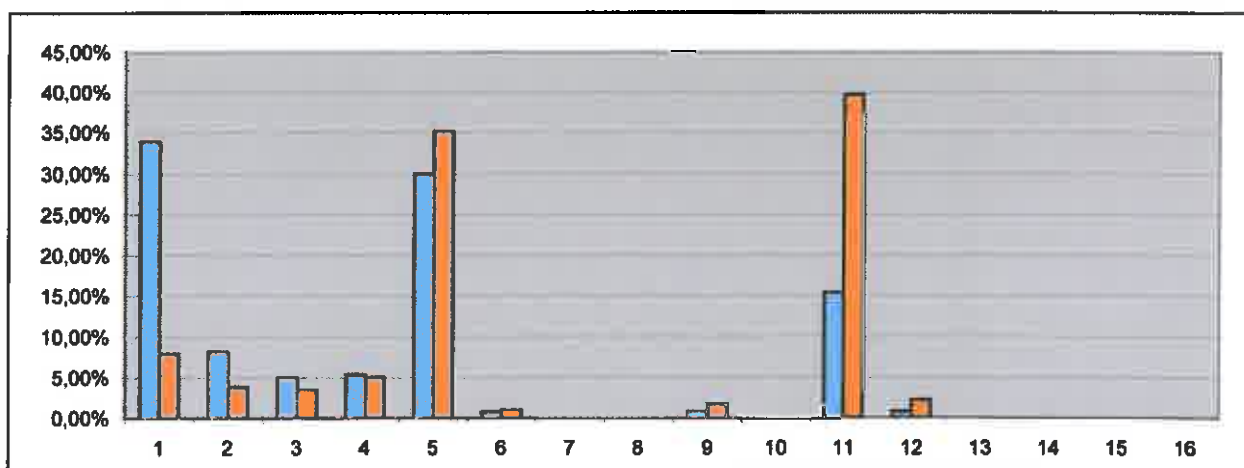


Ryc. 4.10. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej C



Ryc. 4.11. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej D oraz przybliżenie fragmentu

D	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	362	63,07%	59,19	33,82%	82,25%	59,19	7,92%	55,34%
02-kond	50	8,71%	14,24	8,14%		28,49	3,81%	
03-kond	18	3,14%	8,70	4,97%		26,10	3,49%	
04-kond	22	3,83%	9,40	5,37%		37,60	5,03%	
05-kond	58	10,10%	52,42	29,95%		262,10	35,08%	
06-kond	4	0,70%	1,28	0,73%	17,75%	7,65	1,02%	44,66%
07-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
08-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
09-kond	3	0,52%	1,44	0,82%		12,96	1,73%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	56	9,76%	26,98	15,41%		296,76	39,71%	
12-kond	1	0,17%	1,36	0,78%		16,38	2,19%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
Łącznie	574	–	175,02	–	–	747,24	–	–

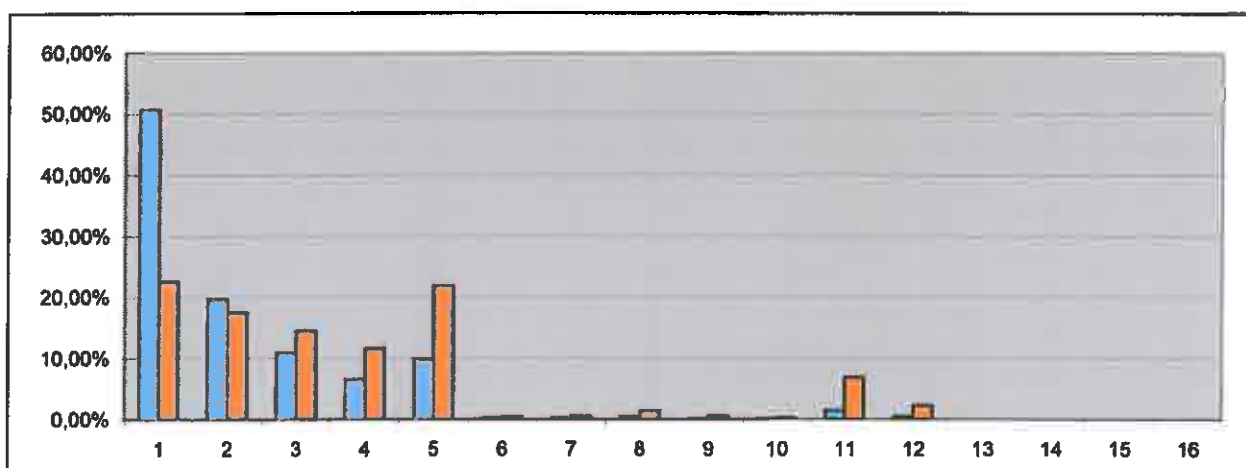


Ryc. 4.12. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej D

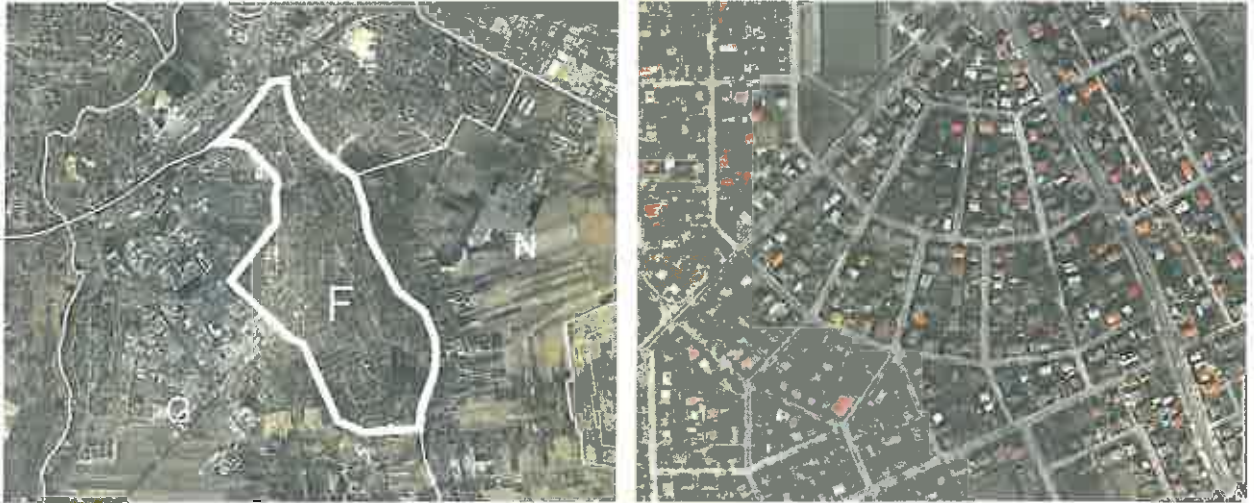


Ryc. 4.13. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej E oraz przybliżenie fragmentu

E	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	5574	76,63%	451,16	50,61%	97,33%	451,16	22,57%	87,96%
02-kond	1008	13,86%	174,69	19,60%		349,37	17,48%	
03-kond	392	5,39%	96,43	10,82%		289,29	14,47%	
04-kond	113	1,55%	58,08	6,52%		232,33	11,62%	
05-kond	132	1,81%	87,24	9,79%		436,20	21,82%	
06-kond	6	0,08%	1,41	0,16%	2,67%	8,44	0,42%	12,04%
07-kond	5	0,07%	1,28	0,14%		8,96	0,45%	
08-kond	5	0,07%	3,48	0,39%		27,83	1,39%	
09-kond	3	0,04%	1,00	0,11%		9,00	0,45%	
10-kond	1	0,01%	0,40	0,04%		3,97	0,20%	
11-kond	26	0,36%	12,45	1,40%		136,95	6,85%	
12-kond	9	0,12%	3,79	0,43%		45,52	2,28%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
Łącznie	7274	-	891,40	-	-	1999,02	-	-

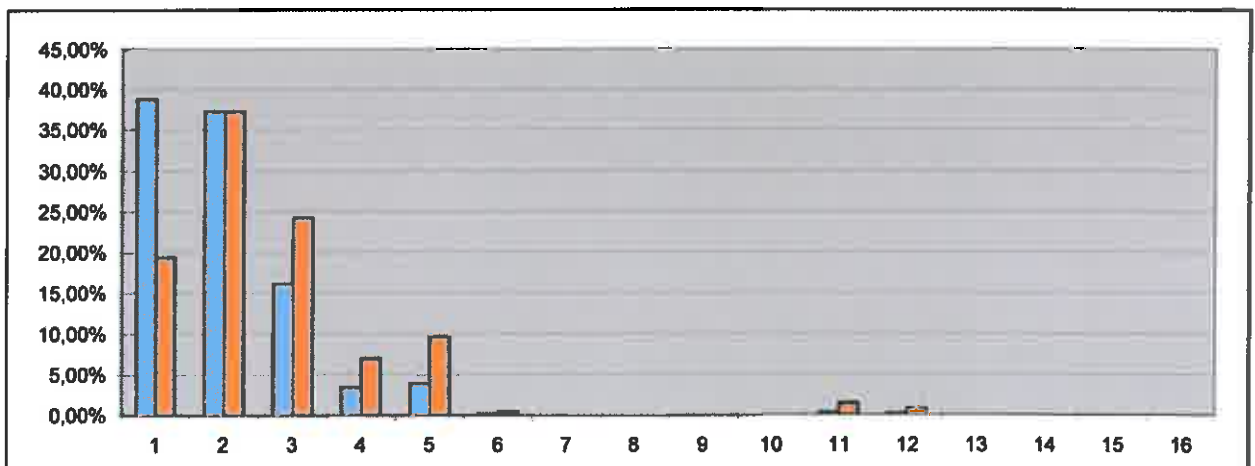


Ryc. 4.14. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej E



Ryc. 4.15. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej F oraz przybliżenie fragmentu

F	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	4942	64,88%	199,84	38,78%	99,48%	199,84	19,30%	97,41%
02-kond	1846	24,24%	191,88	37,23%		383,77	37,23%	
03-kond	716	9,40%	83,16	16,14%		249,47	24,20%	
04-kond	79	1,04%	17,91	3,48%		71,65	6,95%	
05-kond	27	0,35%	19,84	3,85%		99,22	9,63%	
06-kond	1	0,01%	0,73	0,14%	0,52%	4,39	0,43%	2,59%
07-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
08-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
09-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	4	0,05%	1,32	0,26%		14,49	1,41%	
12-kond	2	0,03%	0,65	0,13%		7,86	0,76%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Łącznie	7617	–	515,34	–	–	1030,69	–	–

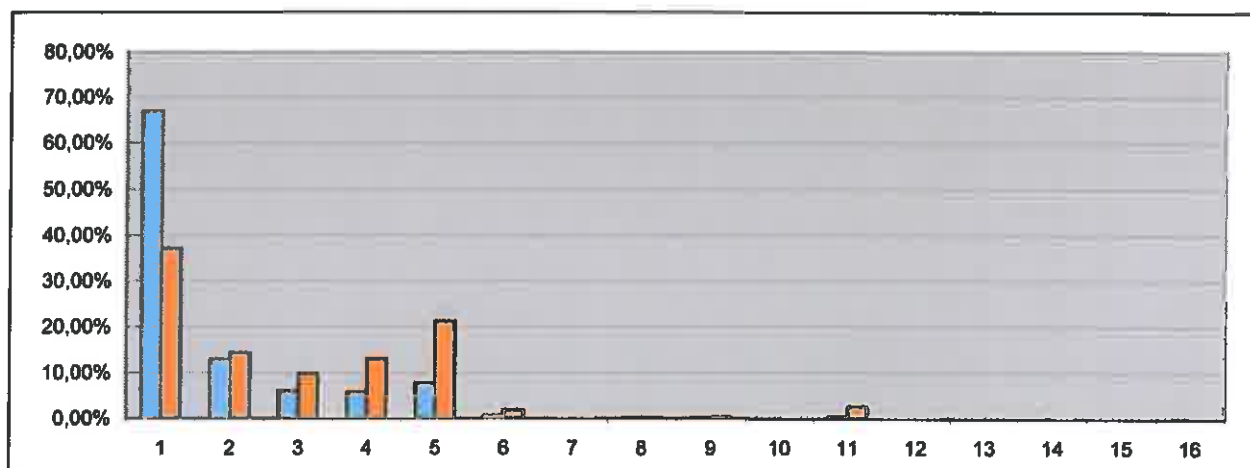


Ryc. 4.16. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej F



Ryc. 4.17. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej G oraz przybliżenie fragmentu

G	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	3653	82,65%	557,54	66,84%	98,92%	557,54	37,10%	95,06%
02-kond	489	11,06%	107,25	12,86%		214,49	14,27%	
03-kond	116	2,62%	48,58	5,82%		145,74	9,70%	
04-kond	68	1,54%	48,24	5,78%		192,98	12,84%	
05-kond	83	1,88%	63,56	7,62%		317,79	21,15%	
06-kond	2	0,05%	4,45	0,53%		26,71	1,78%	
07-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
08-kond	1	0,02%	0,45	0,05%		3,57	0,24%	
09-kond	1	0,02%	0,50	0,06%		4,52	0,30%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	7	0,16%	3,58	0,43%	1,08%	39,42	2,62%	4,94%
12-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Łącznie	4420	–	834,15	–	–	1502,75	–	–

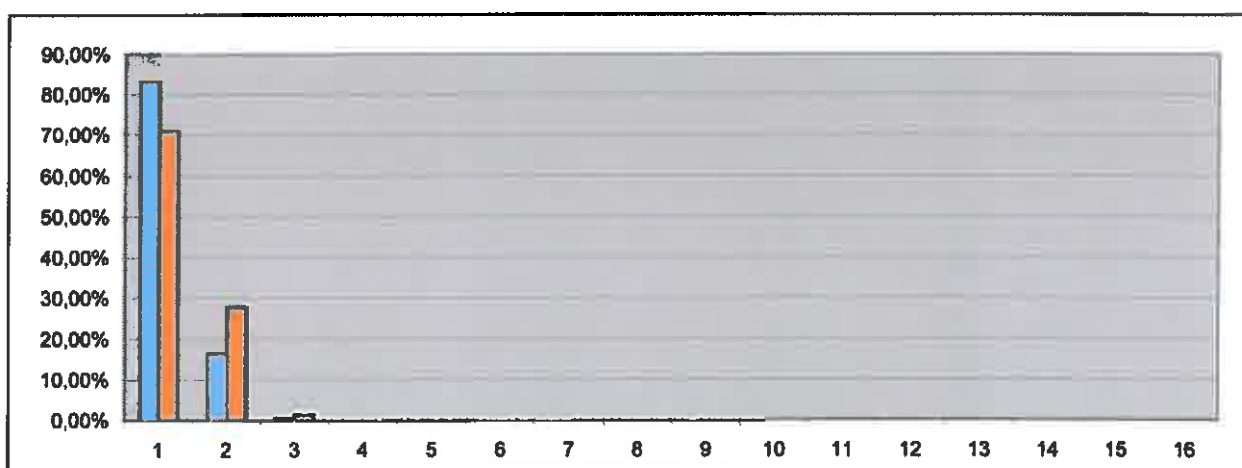


Ryc. 4.18. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej G



Ryc. 4.19. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej H oraz przybliżenie fragmentu

H	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	1029	91,71%	58,90	83,11%	100,00%	58,90	70,77%	100,00%
02-kond	90	8,02%	11,59	16,38%		23,19	27,86%	
03-kond	3	0,27%	0,38	0,53%		1,14	1,36%	
04-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
05-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
06-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
07-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
08-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
09-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
12-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
Łącznie	1122	-	70,87	-	-	83,22	-	-

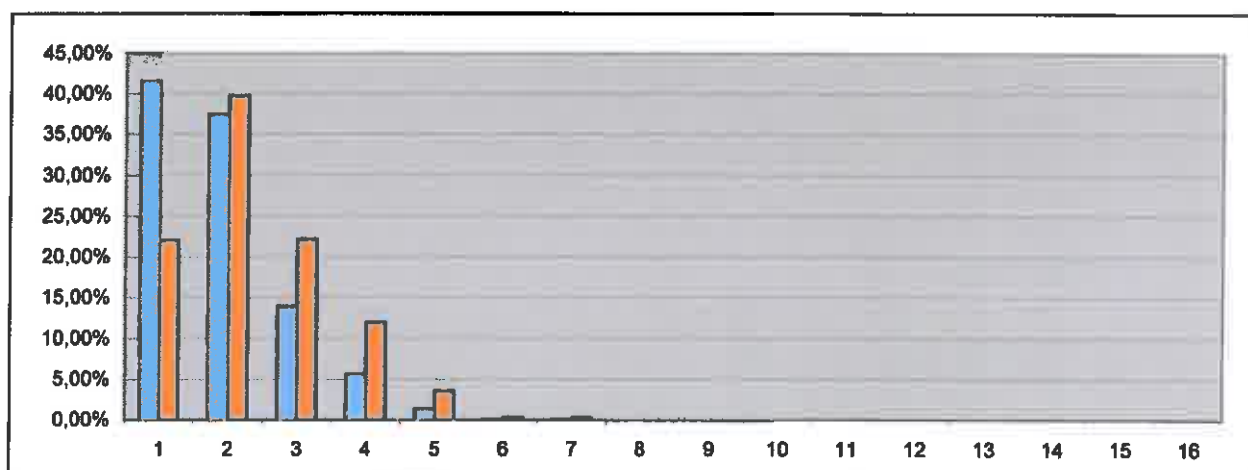


Ryc. 4.20. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej H



Ryc. 4.21. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej I oraz przybliżenie fragmentu

	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	5846	56,95%	352,32	41,50%	99,82%	352,32	22,02%	99,39%
02-kond	2989	30,15%	317,54	37,41%		635,09	39,69%	
03-kond	1115	11,25%	118,29	13,93%		354,86	22,17%	
04-kond	142	1,43%	47,86	5,64%		191,45	11,96%	
05-kond	20	0,20%	11,37	1,34%		56,87	3,55%	
06-kond	1	0,01%	0,80	0,09%	0,18%	4,82	0,30%	0,61%
07-kond	1	0,01%	0,70	0,08%		4,89	0,31%	
08-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
09-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
12-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Łącznie	9914	–	848,88	–	–	1600,28	–	–

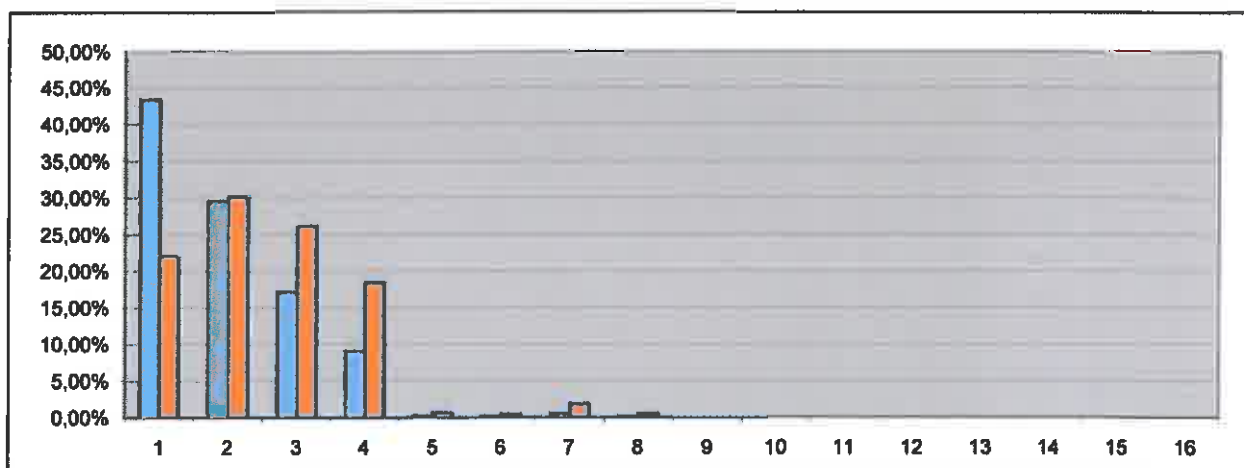


Ryc. 4.22. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej I



Ryc. 4.23. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej J oraz przybliżenie fragmentu

J	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej				
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.		
01-kond	2808	63,79%	156,73	43,34%	99,23%	156,73	22,07%	97,28%		
02-kond	858	19,49%	106,77	29,52%		213,55	30,07%			
03-kond	602	13,68%	61,86	17,10%		185,57	26,14%			
04-kond	125	2,84%	32,70	9,04%		130,79	18,42%			
05-kond	2	0,05%	0,82	0,23%		4,12	0,58%			
06-kond	2	0,05%	0,51	0,14%		3,04	0,43%			
07-kond	4	0,09%	1,86	0,51%		13,00	1,83%			
08-kond	1	0,02%	0,41	0,11%		3,26	0,46%			
09-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%			
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%			
11-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,77%	0,00		2,72%	
12-kond	0	0,00%	0,00	0,00%			0,00			0,00%
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%			0,00			0,00%
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%			0,00			0,00%
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%			0,00			0,00%
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%			
Łącznie	4402	–	361,65	–	–	710,06	–	–		

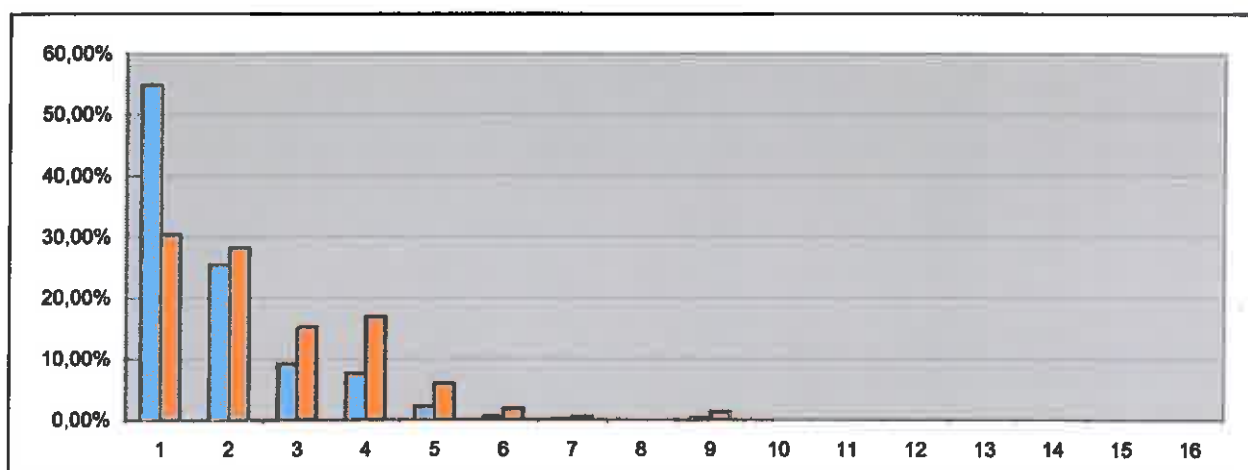


Ryc. 4.24. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej J



Ryc. 4.25. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej K oraz przybliżenie fragmentu

K	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	3852	69,42%	343,50	54,81%	99,08%	343,50	30,37%	96,43%
02-kond	1113	20,06%	159,45	25,44%		318,91	28,19%	
03-kond	430	7,75%	56,98	9,09%		170,93	15,11%	
04-kond	121	2,18%	47,50	7,58%		190,01	16,80%	
05-kond	29	0,52%	13,47	2,15%		67,37	5,96%	
06-kond	1	0,02%	3,38	0,54%	0,92%	20,25	1,79%	3,57%
07-kond	2	0,04%	0,80	0,13%		5,57	0,49%	
08-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
09-kond	1	0,02%	1,62	0,26%		14,59	1,29%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
12-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
Łącznie	5549	–	626,70	–	–	1131,13	–	–

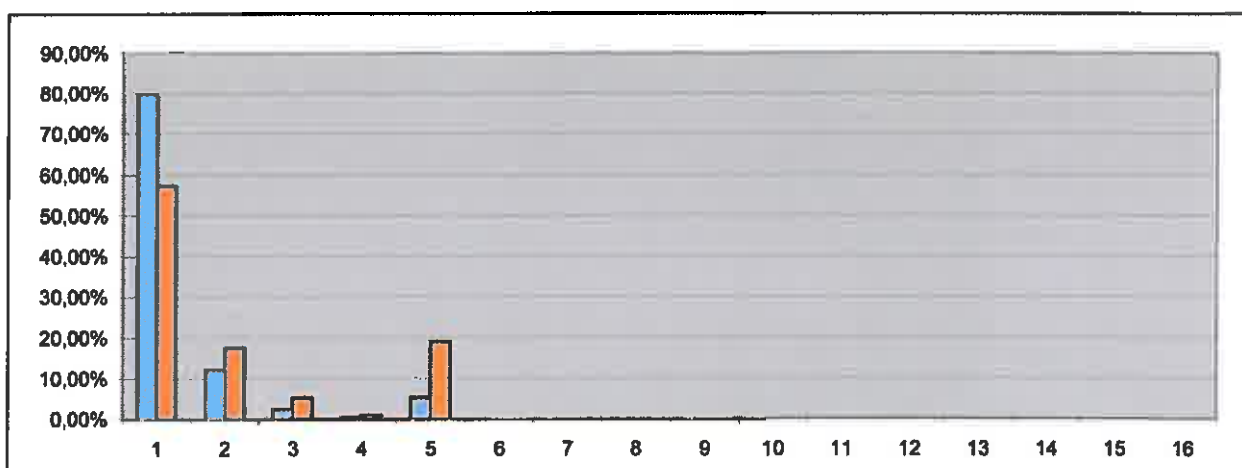


Ryc. 4.26. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej K



Ryc. 4.27. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej L oraz przybliżenie fragmentu

L	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	1936	90,30%	314,16	79,76%	100,00%	314,16	57,29%	100,00%
02-kond	182	8,49%	47,89	12,16%		95,77	17,46%	
03-kond	21	0,98%	9,62	2,44%		28,86	5,26%	
04-kond	3	0,14%	1,38	0,35%		5,50	1,00%	
05-kond	2	0,09%	20,82	5,29%		104,10	18,98%	
06-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
07-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
08-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
09-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
12-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Łącznie	2144	--	393,87	--	--	548,40	--	--

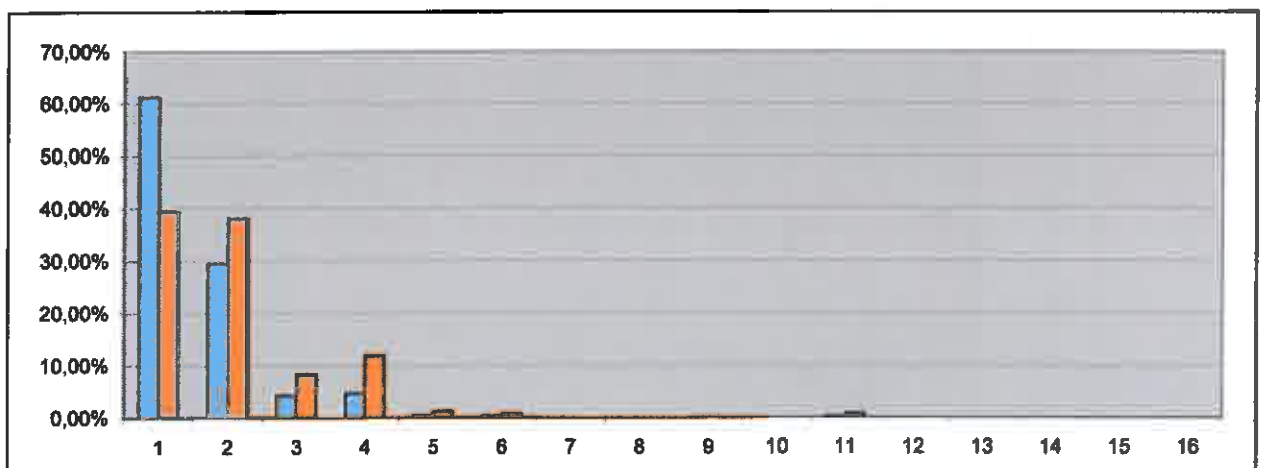


Ryc. 4.28. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej L



Ryc. 4.29. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej M oraz przybliżenie fragmentu

M	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	998	84,65%	437,04	81,16%	99,74%	437,04	39,51%	98,66%
02-kond	133	11,28%	210,35	29,44%		420,70	38,03%	
03-kond	31	2,63%	30,25	4,23%		90,74	8,20%	
04-kond	11	0,93%	32,52	4,55%		130,07	11,76%	
05-kond	4	0,34%	2,56	0,36%		12,80	1,16%	
06-kond	1	0,08%	1,12	0,16%		6,70	0,61%	
07-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
08-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
09-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	1	0,08%	0,74	0,10%	0,26%	8,09	0,73%	1,34%
12-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Łącznie	1179	–	714,56	–		–	1106,14	

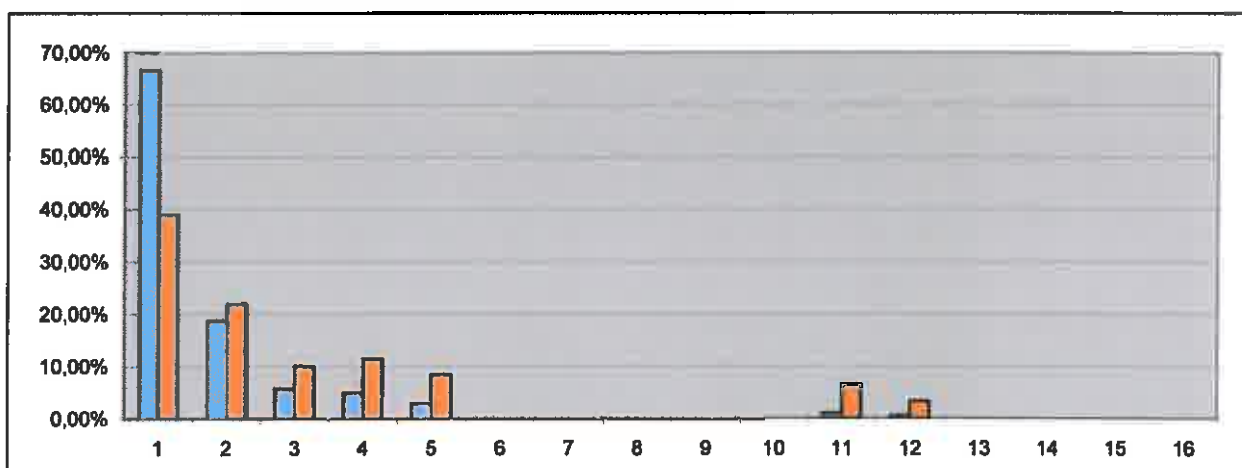


Ryc. 4.30. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej M



Ryc. 4.31. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej N oraz przybliżenie fragmentu

N	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	2767	82,06%	207,41	66,56%	98,56%	207,41	39,00%	90,44%
02-kond	484	14,35%	58,32	18,71%		116,64	21,93%	
03-kond	76	2,25%	17,57	5,64%		52,70	9,91%	
04-kond	27	0,80%	14,98	4,81%		59,92	11,27%	
05-kond	11	0,33%	8,87	2,85%		44,34	8,34%	
06-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	1,44%	0,00	0,00%	9,56%
07-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
08-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
09-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	5	0,15%	3,06	0,98%		33,69	6,34%	
12-kond	2	0,06%	1,43	0,46%		17,17	3,23%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Łącznie	3372	–	311,63	–	–	531,86	–	–

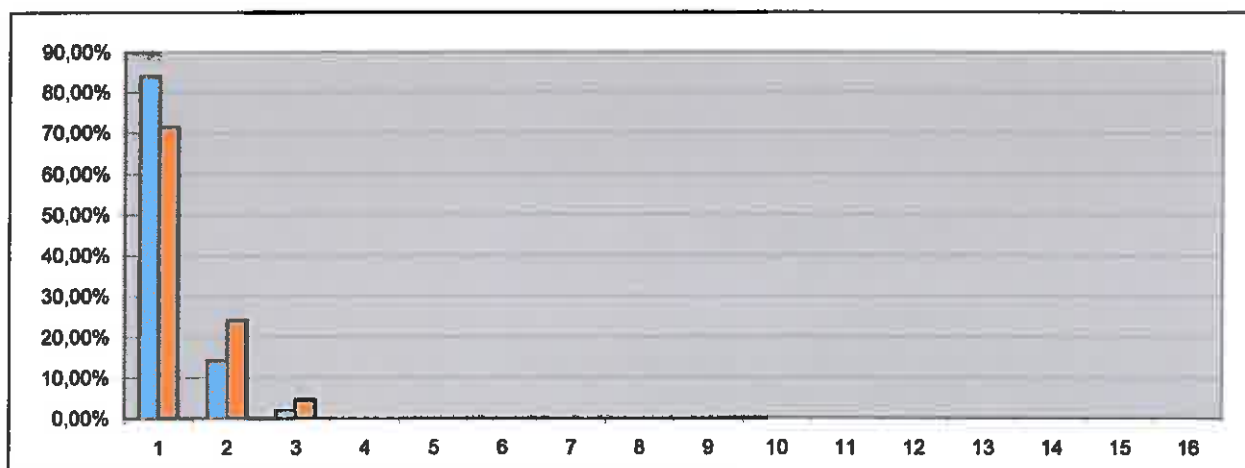


Ryc. 4.32. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej N



Ryc. 4.33. Granice jednostki urbanistyczno-krajobrazowej O oraz przybliżenie fragmentu

O	Rozkład wysokości wg ilości obiektów		Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. zabudowy			Rozkład wysokości budynków mierzony wg pow. całkowitej		
	ilość	udział %	PZ [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.	PC [tys.m2]	udział %	≤ 5 kond.
01-kond	1842	92,10%	113,62	84,07%	100,00%	113,62	71,43%	100,00%
02-kond	152	7,60%	19,14	14,16%		38,28	24,07%	
03-kond	6	0,30%	2,39	1,77%		7,16	4,50%	
04-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
05-kond	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
06-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
07-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
08-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
09-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
10-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
11-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
12-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
13-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
14-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
15-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
16-kond	0	0,00%	0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Łącznie	2000	–	135,15	–	–	159,06	–	–



Ryc. 4.34. Rozkład wysokości budynków dla jednostki urbanistyczno-krajobrazowej O

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Załącznik 5.

Wybrane symulacje dotyczące zasięgów ekspozycyjnych

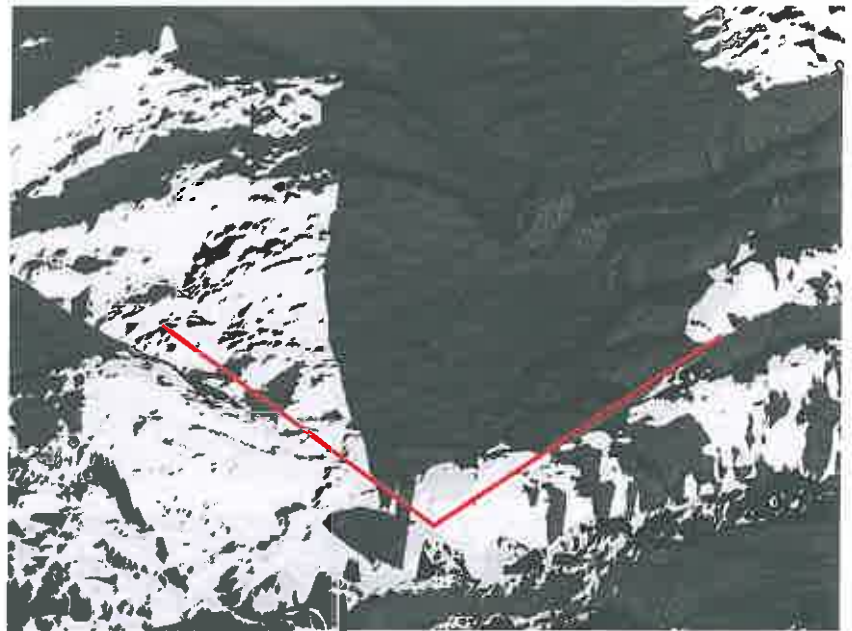
Pełny tytuł opracowania:
Studium wartości widokowych miasta Lublin

Projektanci:
dr inż. arch. Klara Czyńska
prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

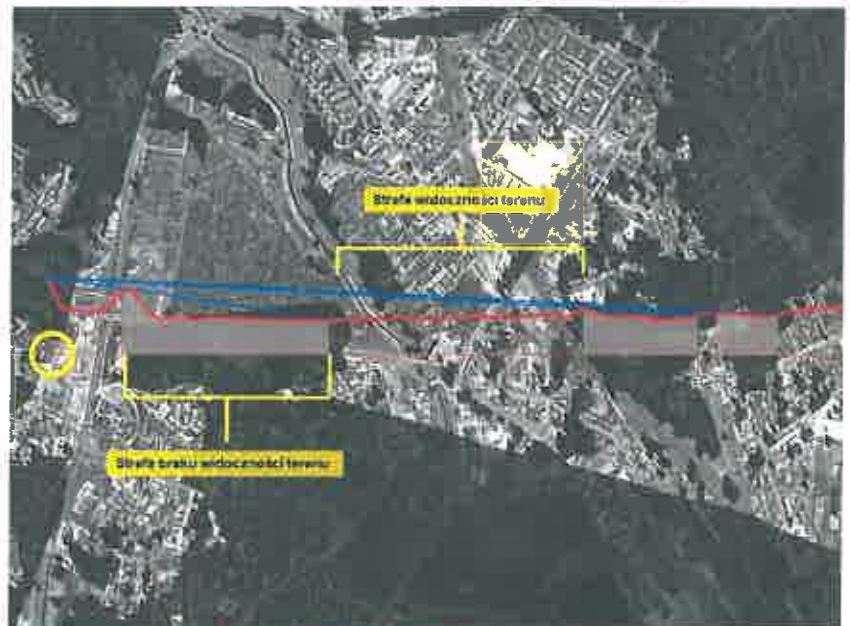
Zamawiający: Gmina Lublin

LUBLIN 2011

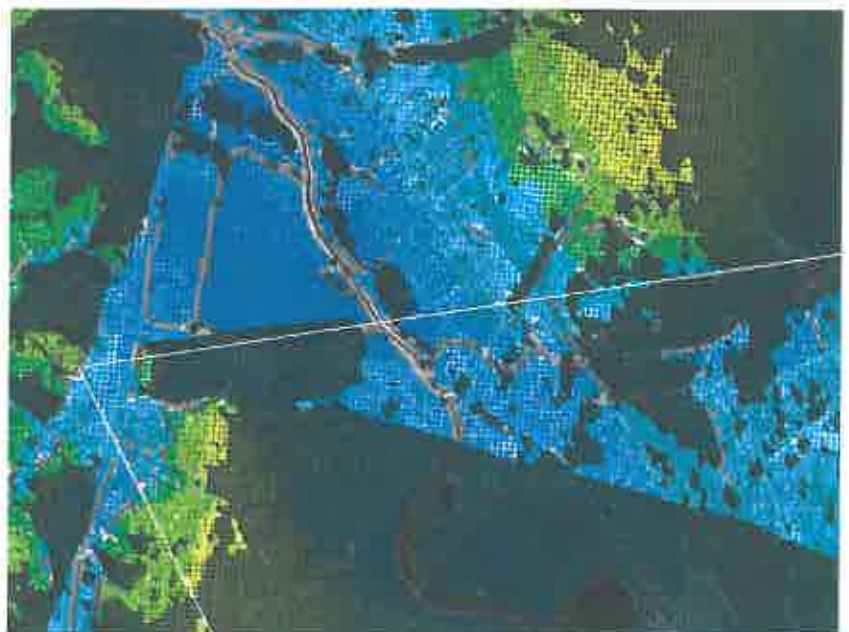
Ryc. 5.1. Trójwymiarowy widok analizy zasięgu widoczności terenu ze Wzgórza Czwartek. Obszary oznaczone na biało są widoczne z danego punktu obserwacji, teren zaczerńniony pozostaje zasłonięty.



Ryc. 5.2. Przekrój przez teren wzdłuż osi widoku ze Wzgórza Czwartek tłumaczący zasadę określania zasięgu widoczności terenu. Fragmenty oznaczone na szaro pozostają niewidoczne ze względu na konfigurację terenu.



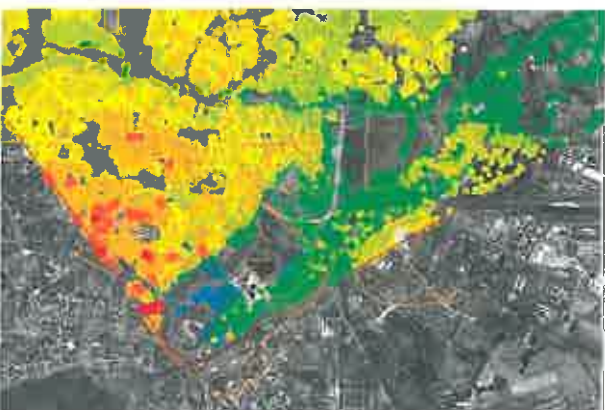
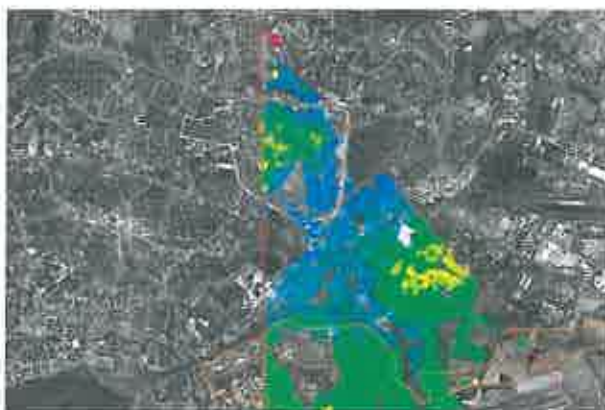
Ryc. 5.3. Zestawienie analizy widoczności terenu z topografią



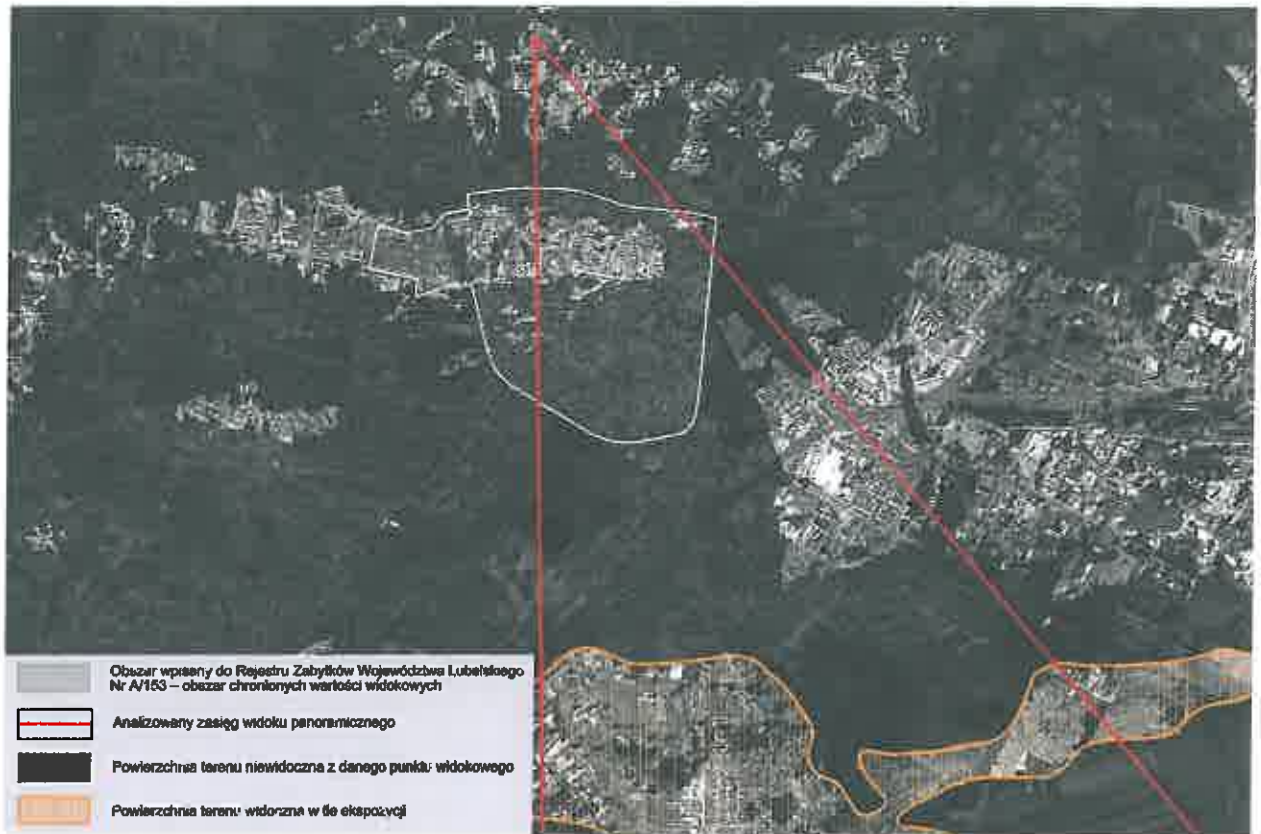
Analizy zasięgów widokowych terenu dla wybranych ekspozycji



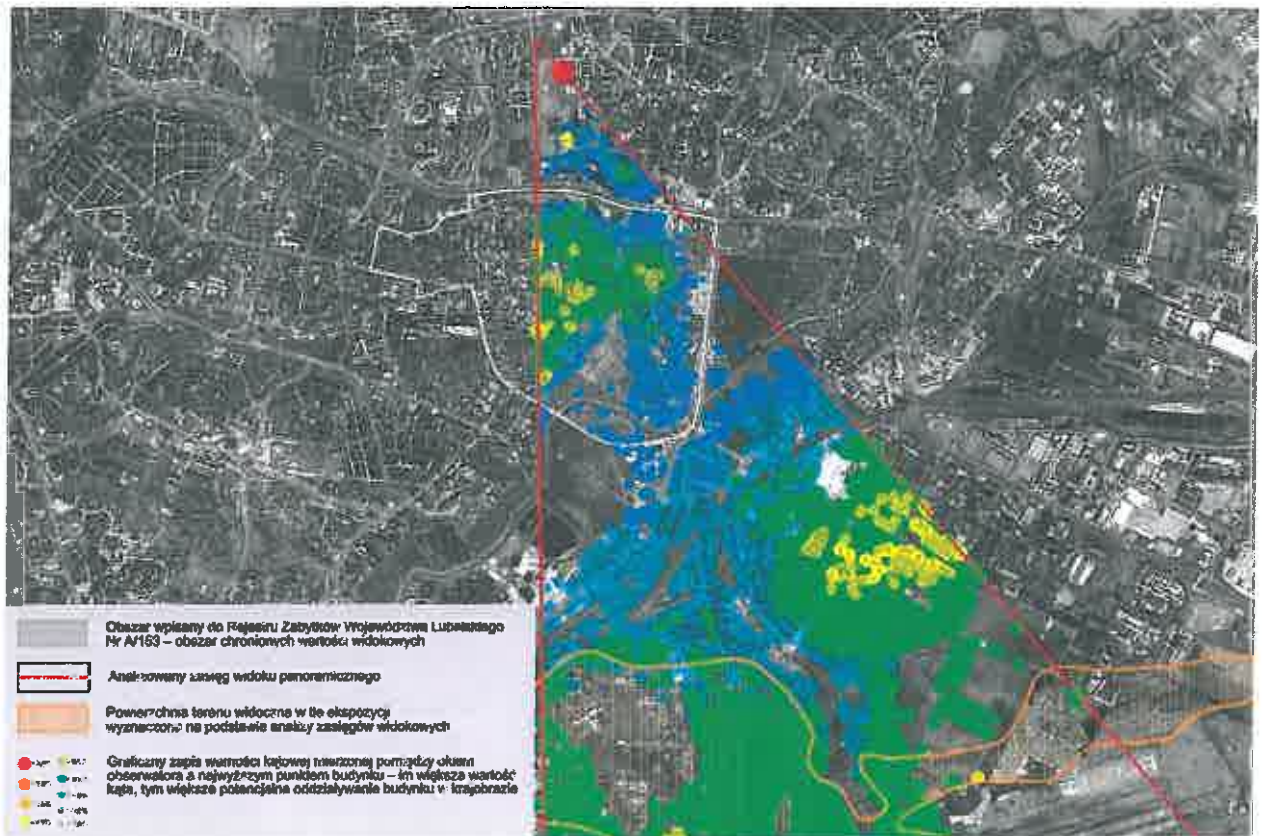
Analizy kątów widokowych zabudowy dla wybranych ekspozycji



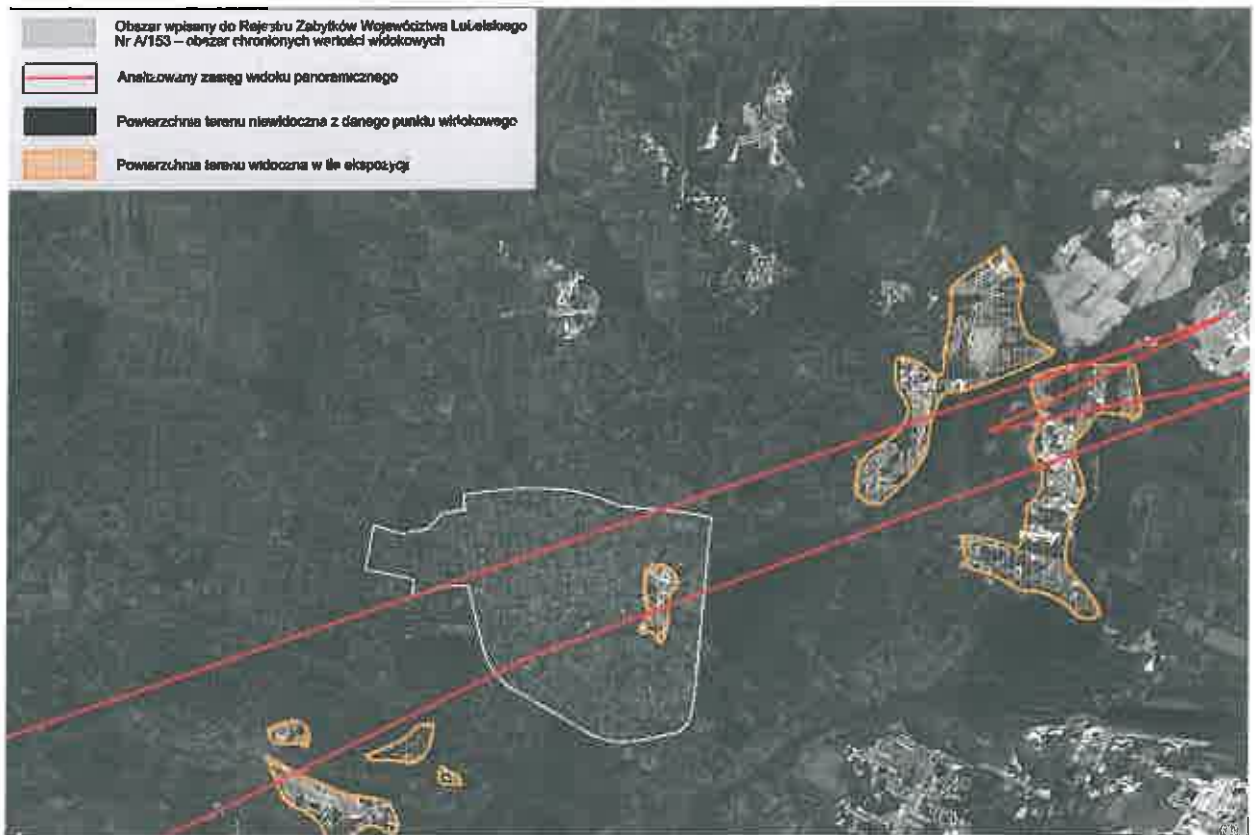
Ryc. 5.4. Oznaczenia: BW-03 – Widok spod kościoła pw. św. Mikołaja Biskupa; DW-03 – Widok z ulicy Szeligowskiego; DW-10 – Widok osiowy z wiaduktu nad Aleją Wincentego Witosa; DW-14 – Widok z wiaduktu kolejowego nad ulicą Diamentową



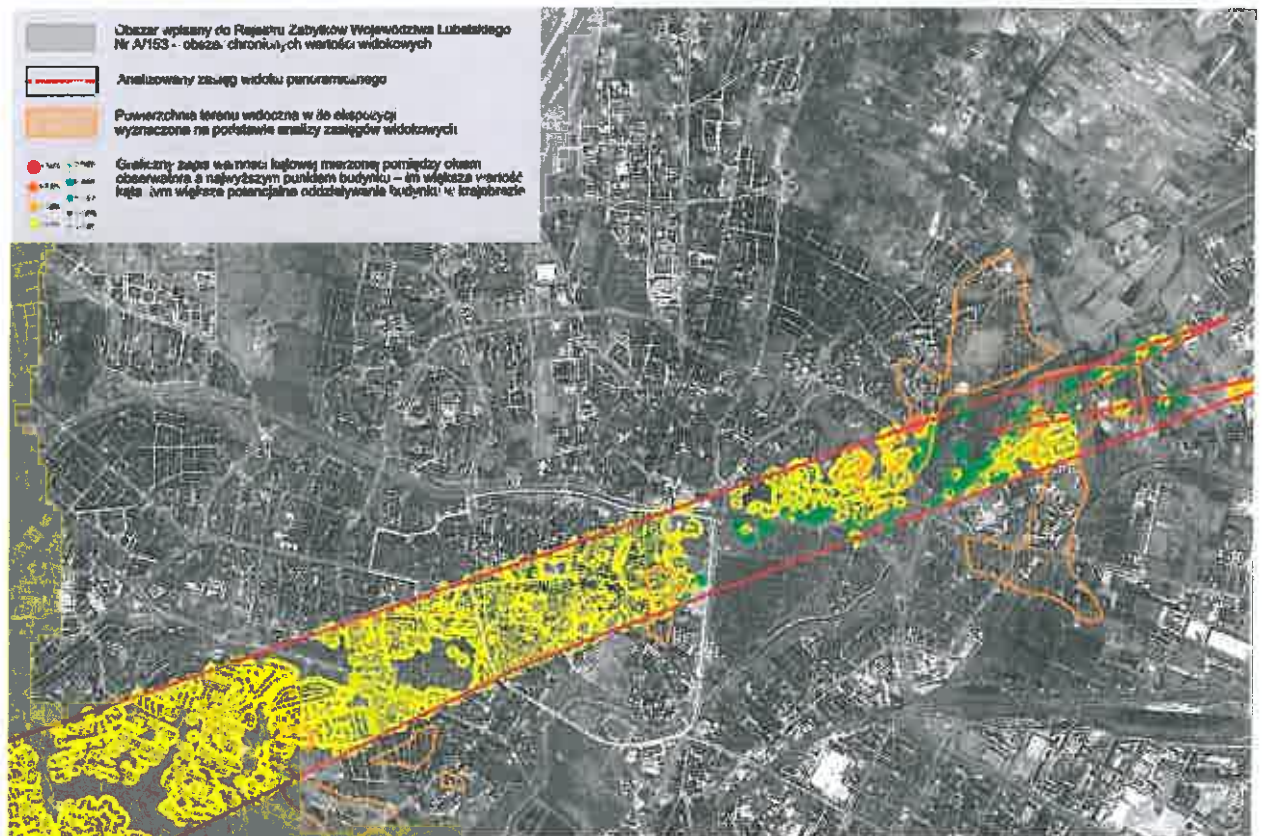
Ryc. 5.5. Analiza widoczności terenu dla panoramy z ulicy Szeligowskiego (DW-03)



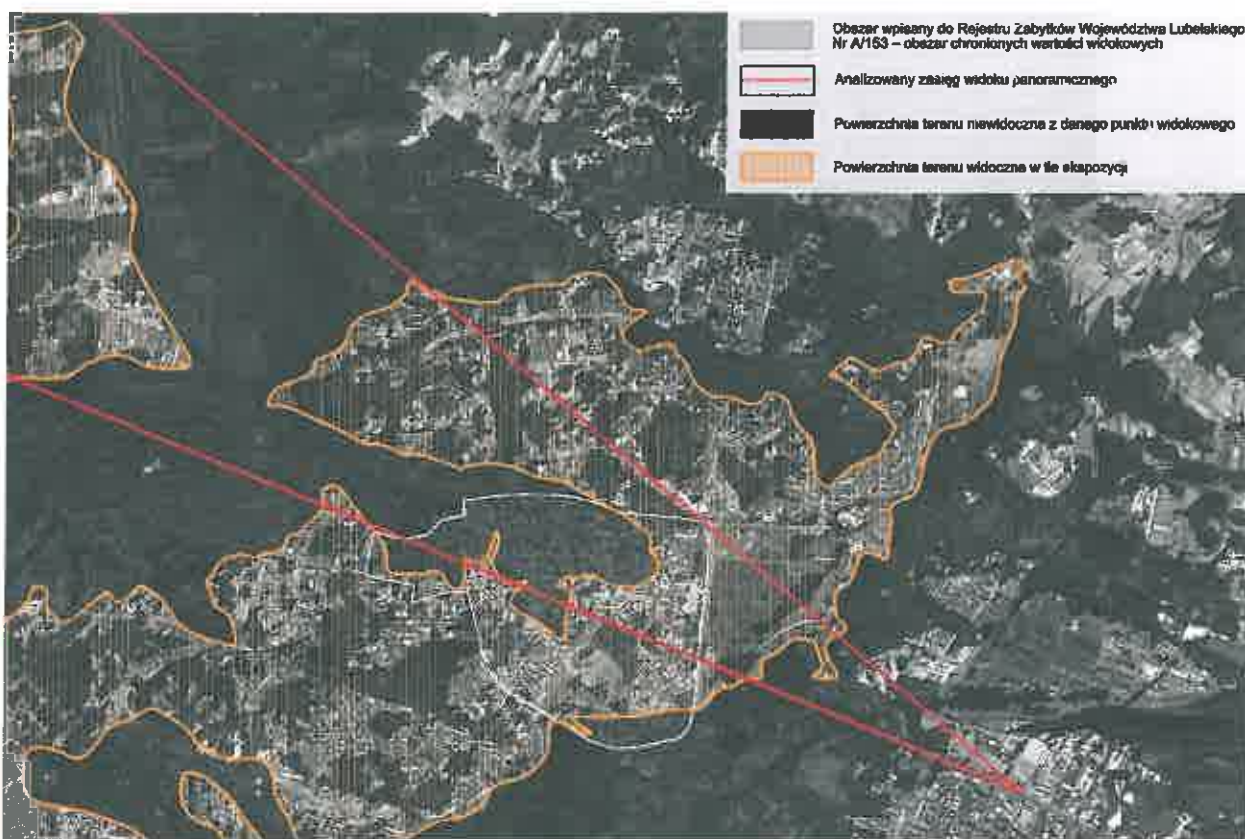
Ryc. 5.6. Analiza kątów widokowych zabudowy dla panoramy z ulicy Szeligowskiego (DW-03)



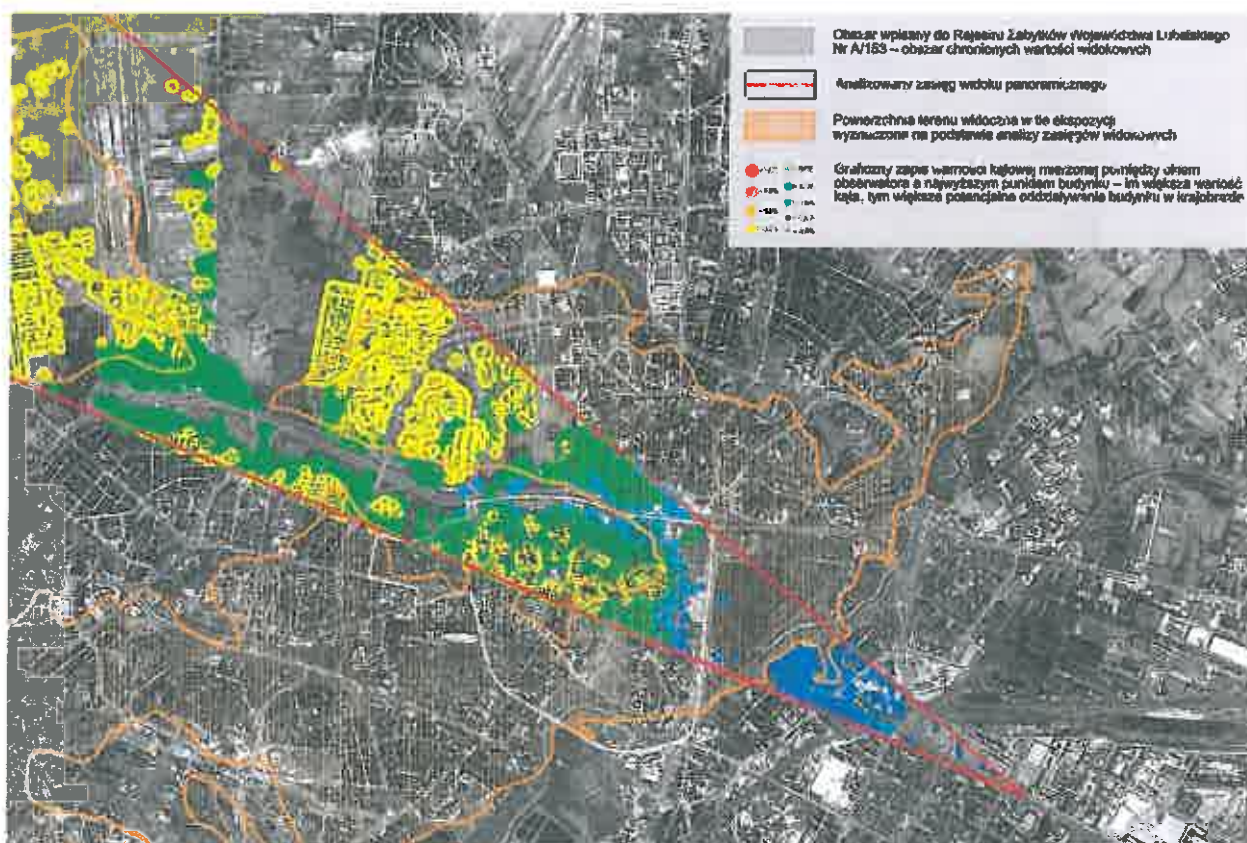
Ryc. 5.7. Analiza widoczności terenu dla panoram z ulicy Turystycznej (DW-06) i Jana Kasprwicza (DW-07)



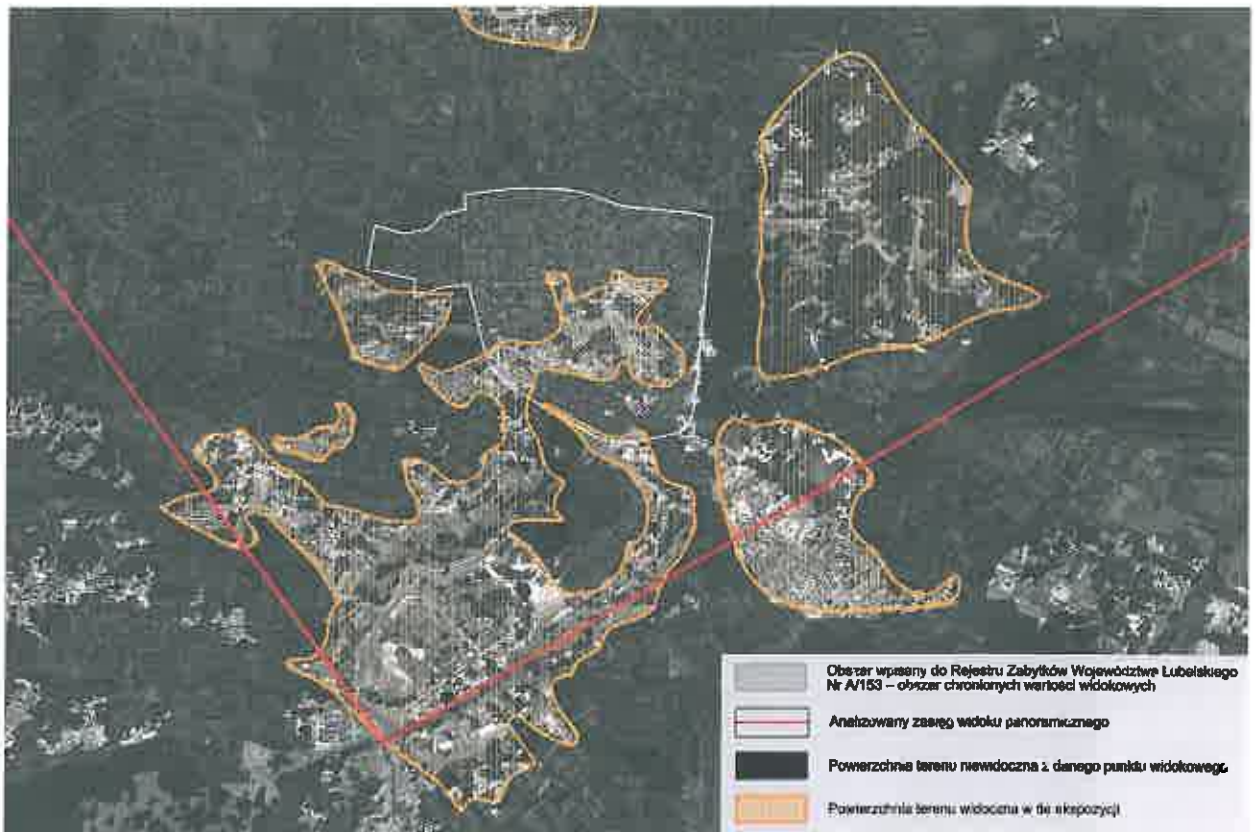
Ryc. 5.8. Analiza kątów widokowych zabudowy dla panoram z ulicy Turystycznej (DW-06) i Jana Kasprwicza (DW-07)



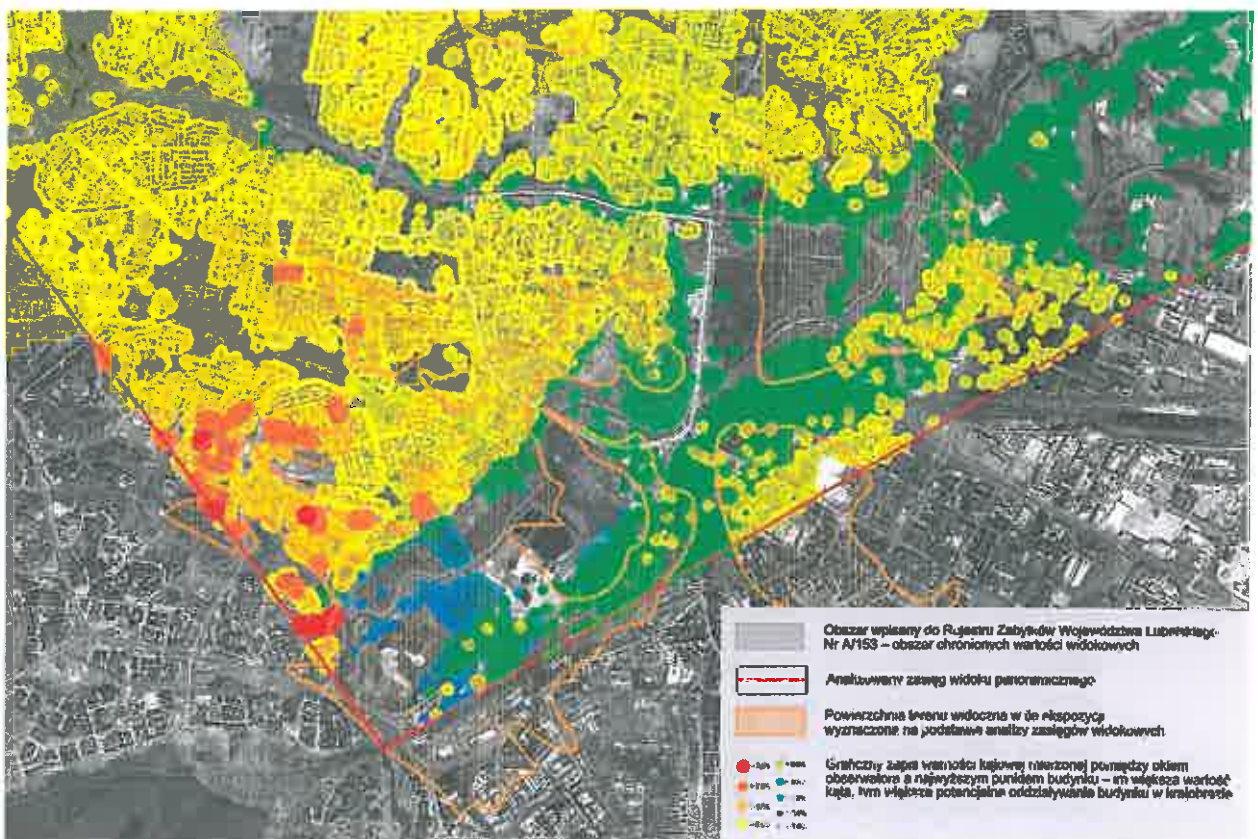
Ryc. 5.9. Analiza widoczności terenu dla panoramy z wiaduktu nad Aleją Wincentego Witosa (DW-10)



Ryc. 5.10. Analiza kątów widokowych zabudowy dla panoramy z wiaduktu nad Aleją Wincentego Witosa (DW-10)



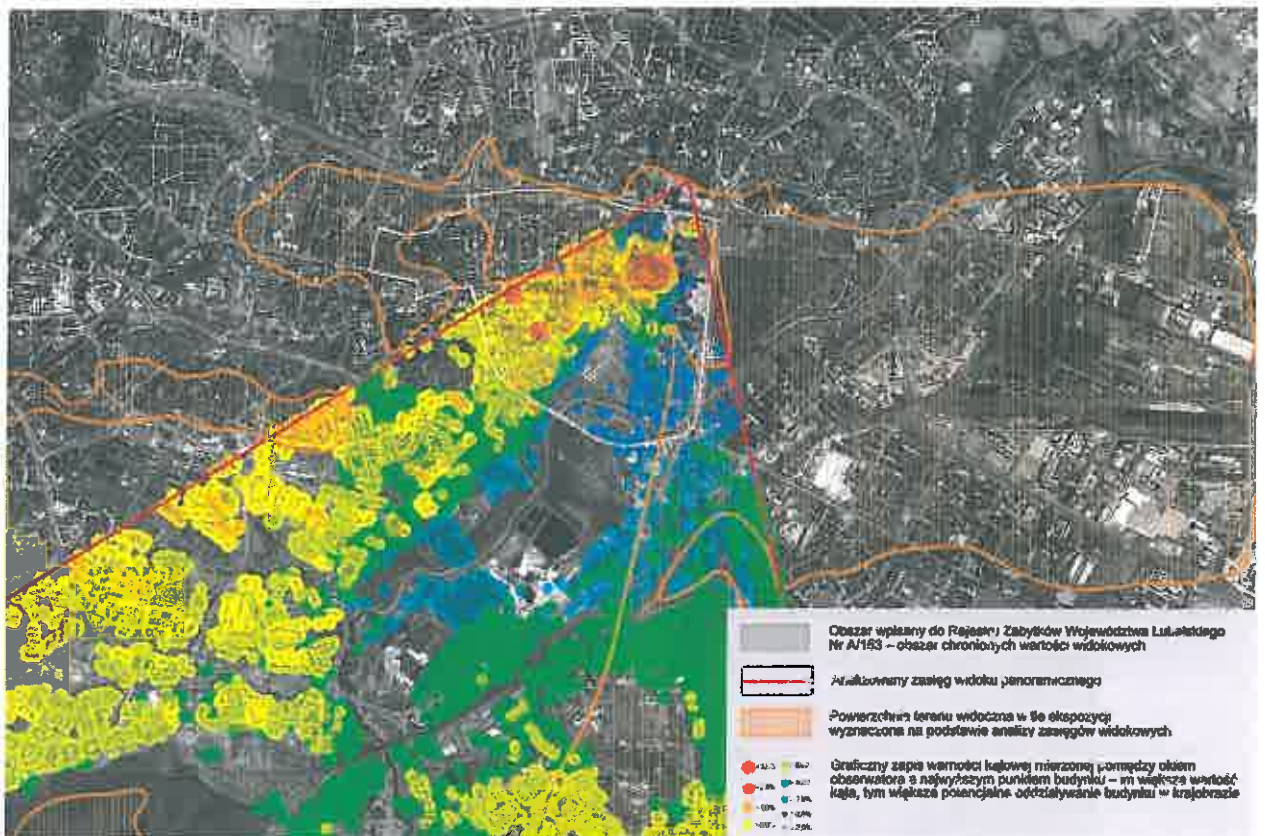
Ryc. 5.11. Analiza widoczności terenu dla panoramy z wiaduktu kolejowego nad ulicą Diamentową (DW-14)



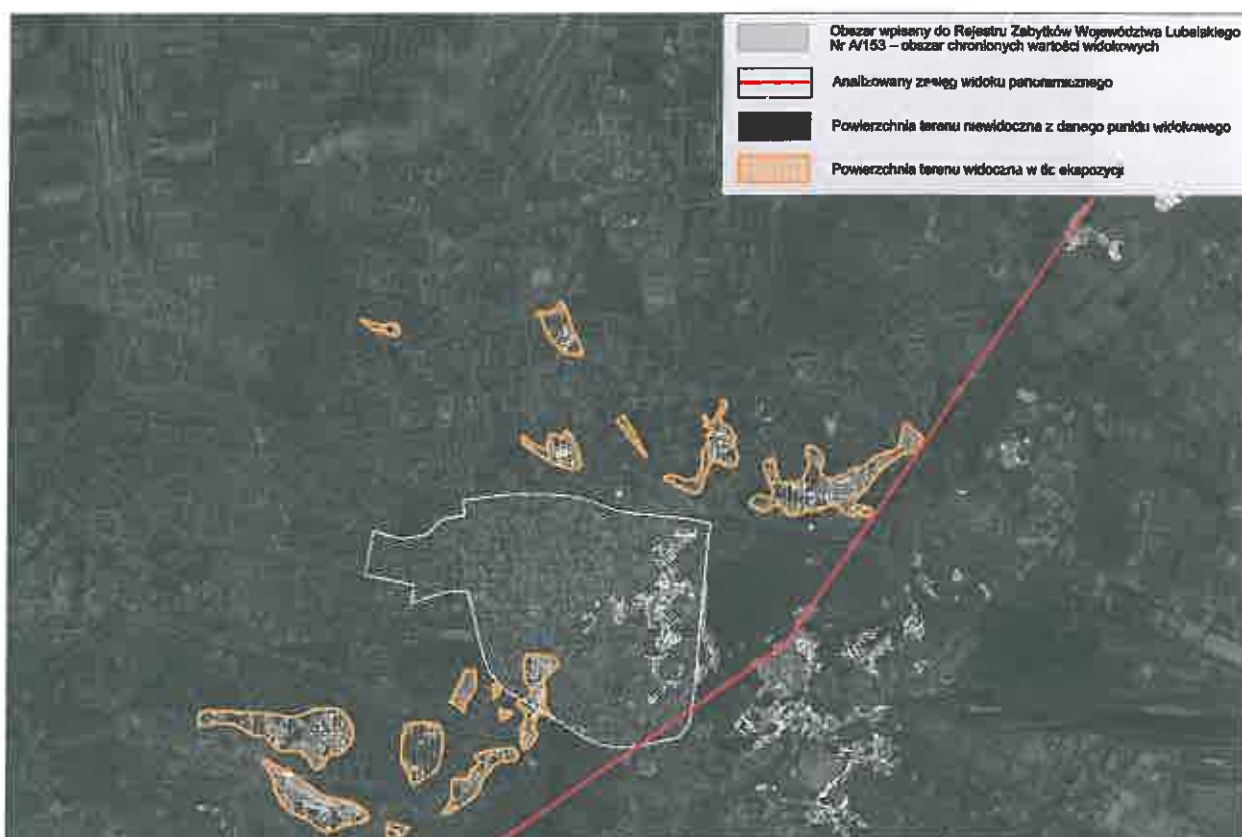
Ryc. 5.12. Analiza kątów widokowych zabudowy dla panoramy z wiaduktu kolejowego nad ulicą Diamentową (DW-14)



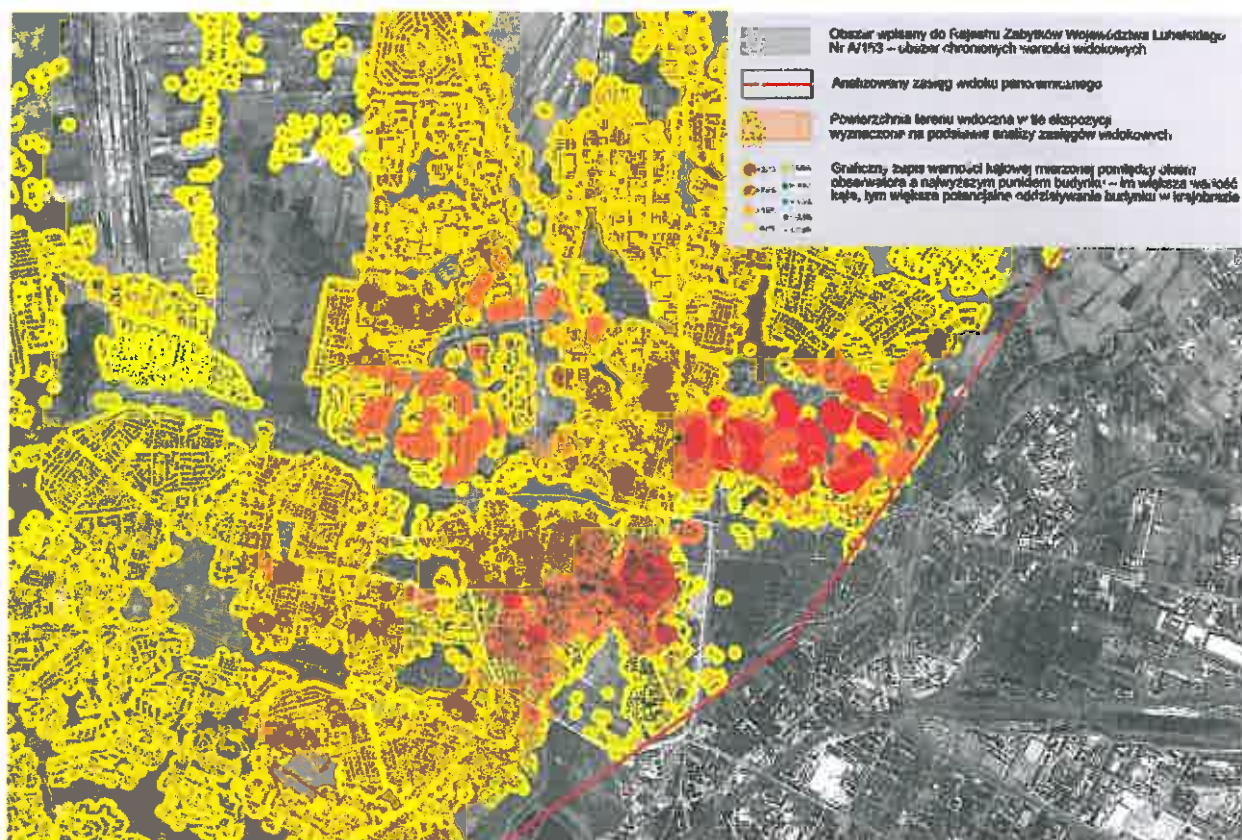
Ryc. 5.13. Analiza widoczności terenu dla panoramy ze Wzgórza Czwartek (BW-03 – Widok spod kościoła pw. św. Mikołaja Biskupa)



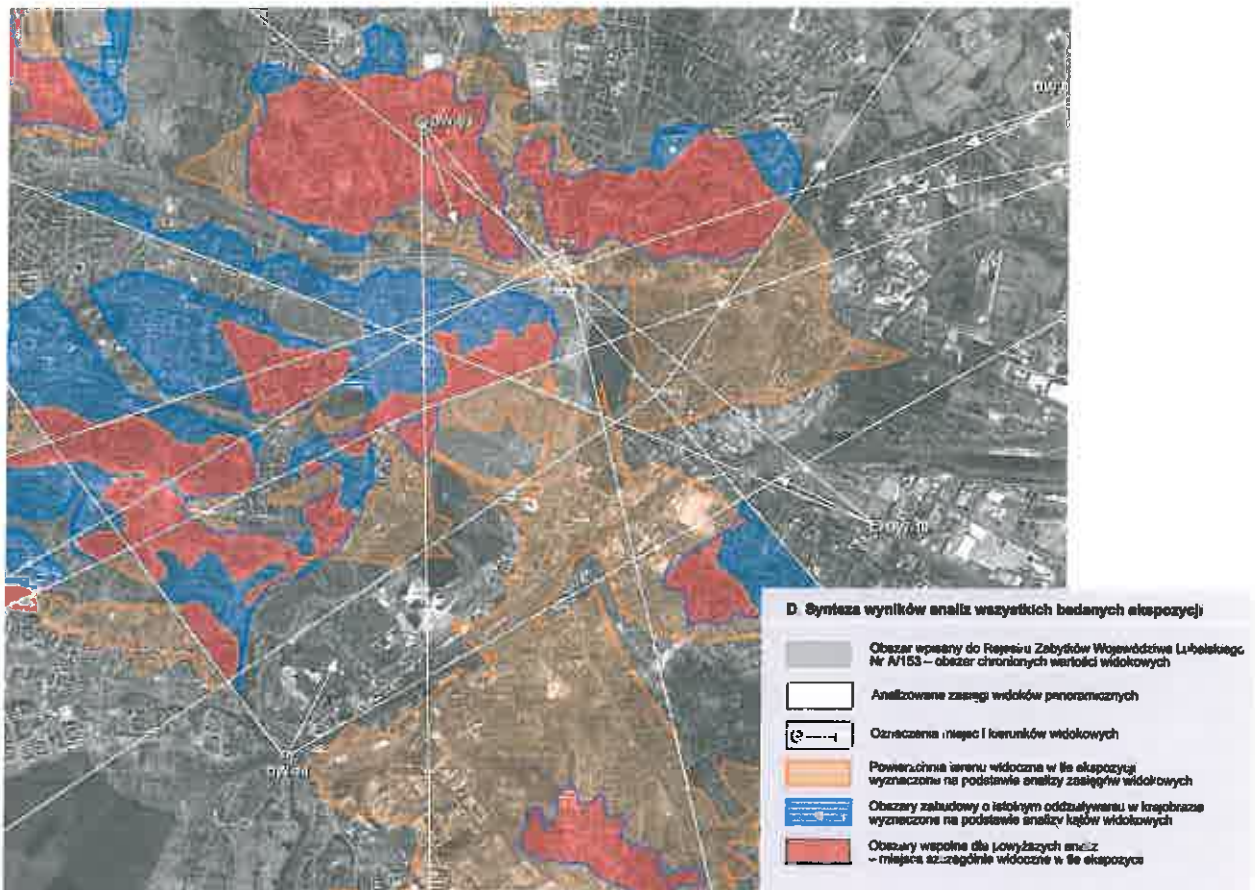
Ryc. 5.14. Analiza kątów widokowych zabudowy dla panoramy ze Wzgórza Czwartek (BW-03 – Widok spod kościoła pw. św. Mikołaja Biskupa)



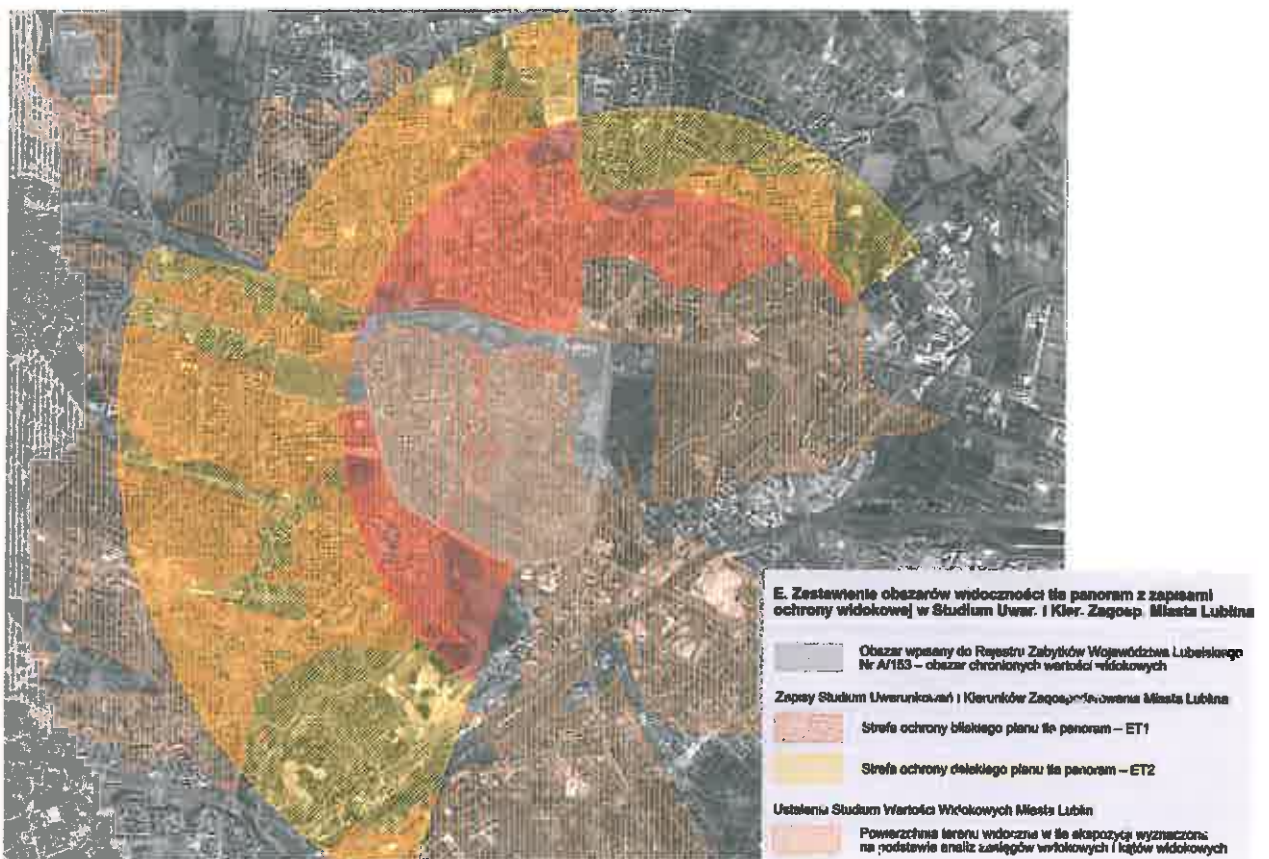
Ryc. 5.15. Analiza widoczności terenu dla panoramy z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy (BW-14 – Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Firlejowskiej)



Ryc. 5.16. Analiza kątów widokowych zabudowy dla panoramy z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy (BW-14 – Widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy w pobliżu ulicy Firlejowskiej)



Ryc. 5.17. Synteza wyników analiz widoczności tła panoram oraz kątów widokowych zabudowy dla wszystkich badanych ekspozycji



Ryc. 5.18. Zestawienie Strefy Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji (ET) z zapisami ochrony tła panoram w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Załącznik 6.

Przykłady elementów dysharmonijnych w krajobrazie

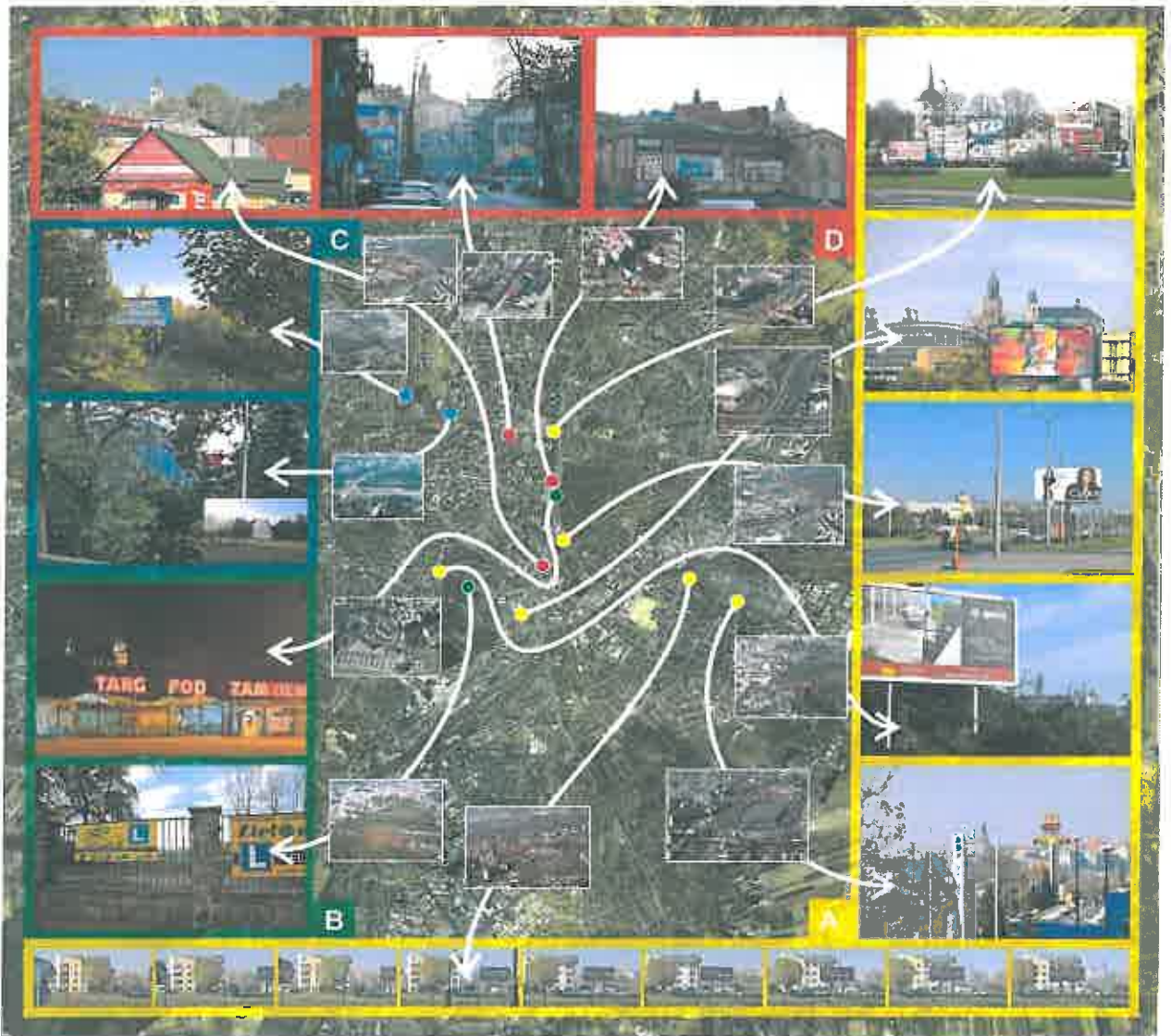
Pełny tytuł opracowania:
Studium wartości widokowych miasta Lublin

Projektanci:
dr inż. arch. Klara Czyńska
prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

Zamawiający: Gmina Lublin

LUBLIN 2011

Negatywne oddziaływanie szyldów i billboardów reklamowych



Ryc. 6.1. Fragment planszy nr 8: Klasyfikacja reklam ze względu na ich lokalizację



Ryc. 6.2. Reklamy usytuowane wzdłuż ulicy – skrzyżowania Al. Tysiąclecia i ul. Podzamcze



Ryc. 6.3. Reklamy zawieszane na ogrodzeniu – boisko przy Al. Józefa Piłsudskiego



Ryc. 6.4. Reklamy zawieszone na ogrodzeniu – napis na targowisku przy Al. Unii Lubelskiej

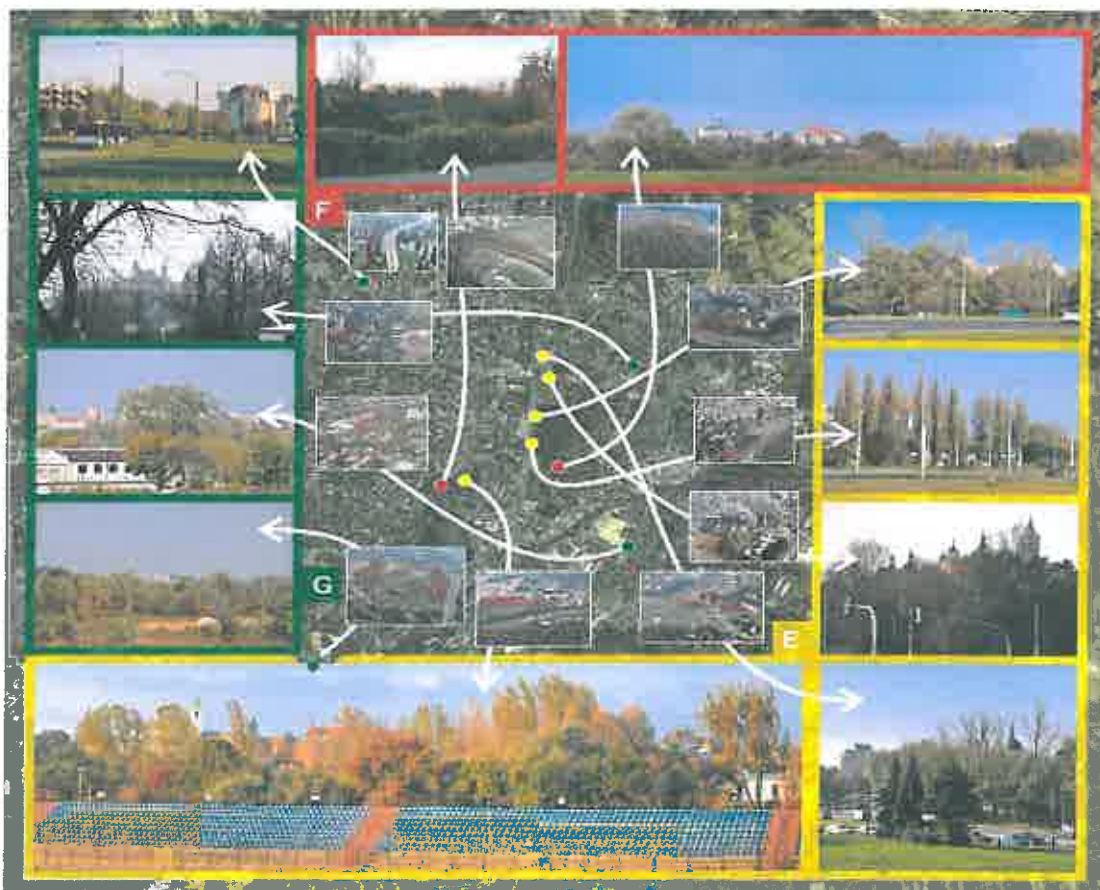


Ryc. 6.5. Reklama na terenach niezabudowanych – skrzyżowanie Al. Solidarności i ul. B. Prusa



Ryc. 6.6. Reklama na budynkach – zabudowa pomiędzy Aleją Unii Lubelskiej a ul. Zamojską

Negatywny wpływ zieleni wysokiej i średniej



Ryc. 6.7. Fragment planszy nr 8: Klasyfikacja zieleni ze względu na jej lokalizację



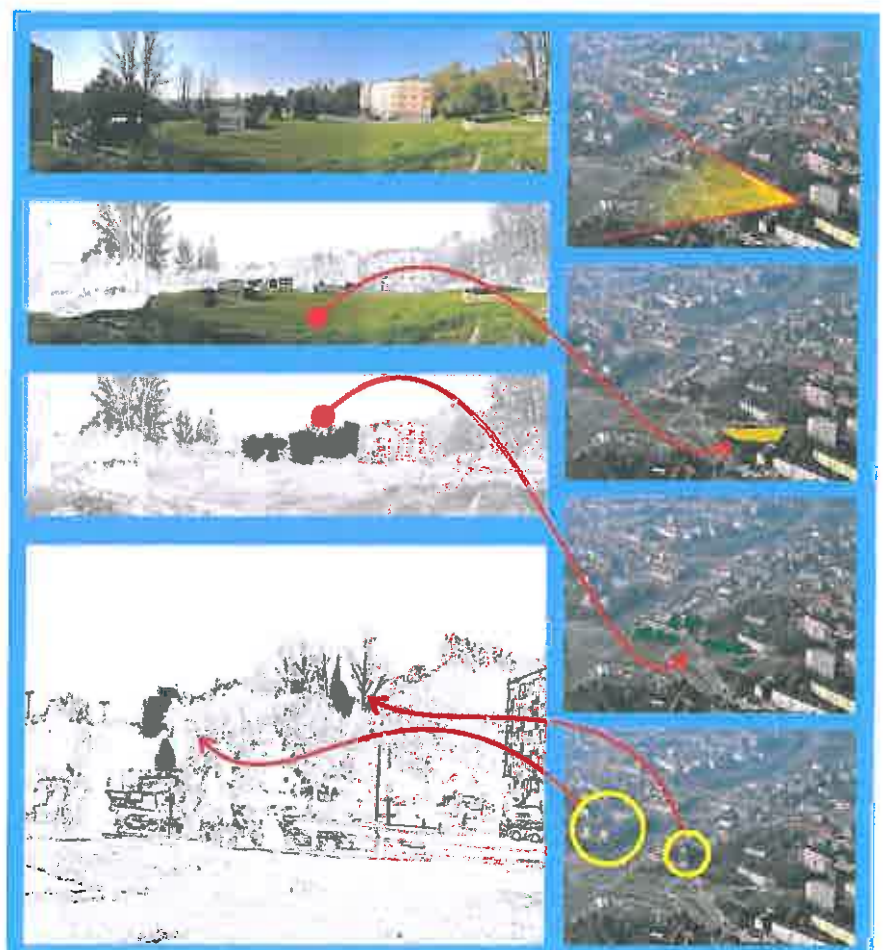
Ryc. 6.8. Zieleń w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów historycznych – widok na zasłonięty drzewami zamek od strony Alei Unii Lubelskiej



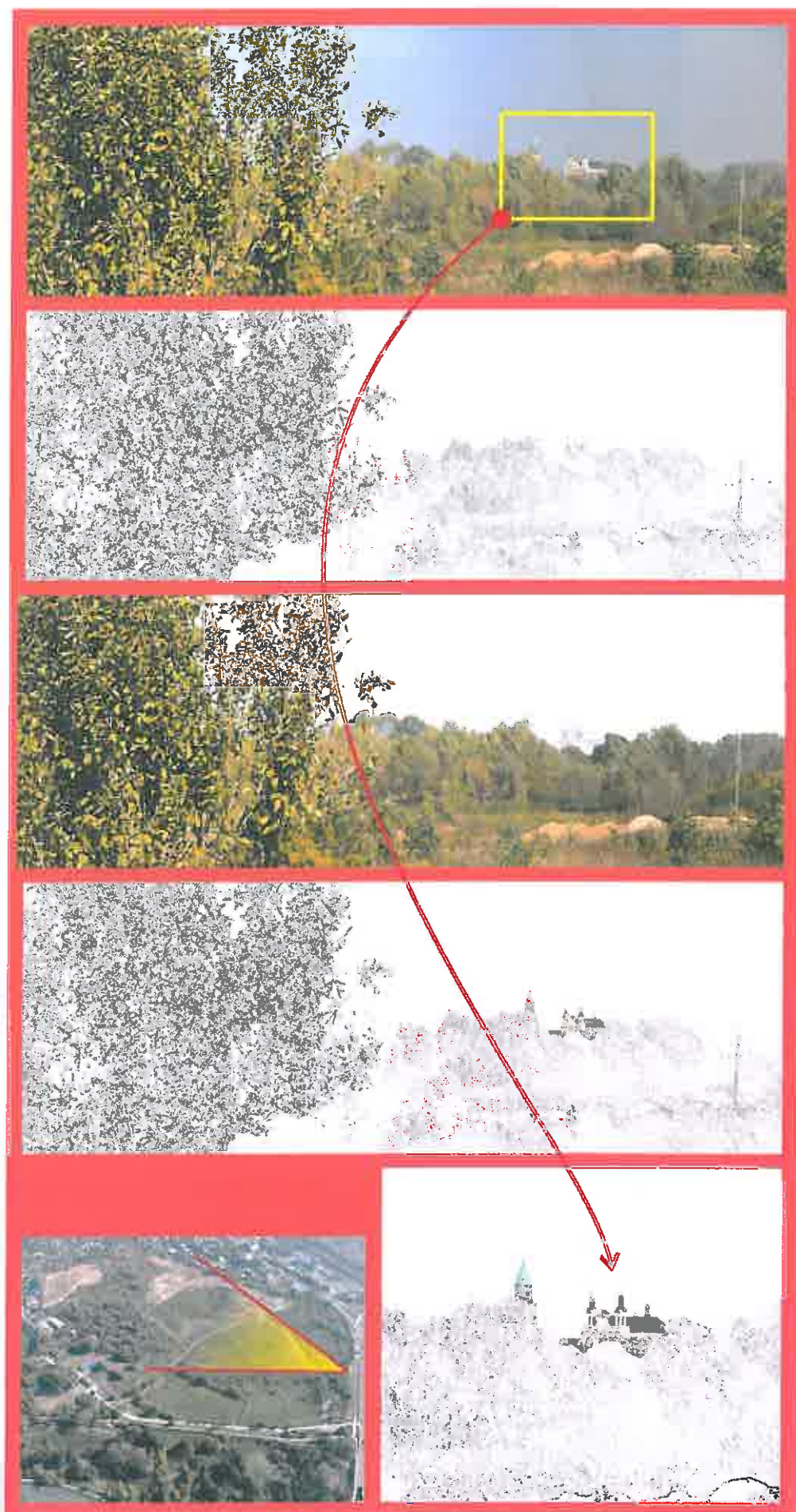
Ryc. 6.9. Zieleń w przedpolu widokowym zabudowy staromiejskiej – widok z ciągu spacerowego wzdłuż Bystrzycy



Ryc. 6.10. Zieleń w znacznym oddaleniu od zabudowy historycznej – drzewa zasłaniające widok na starówkę na Alei Kompozytorów Polskich

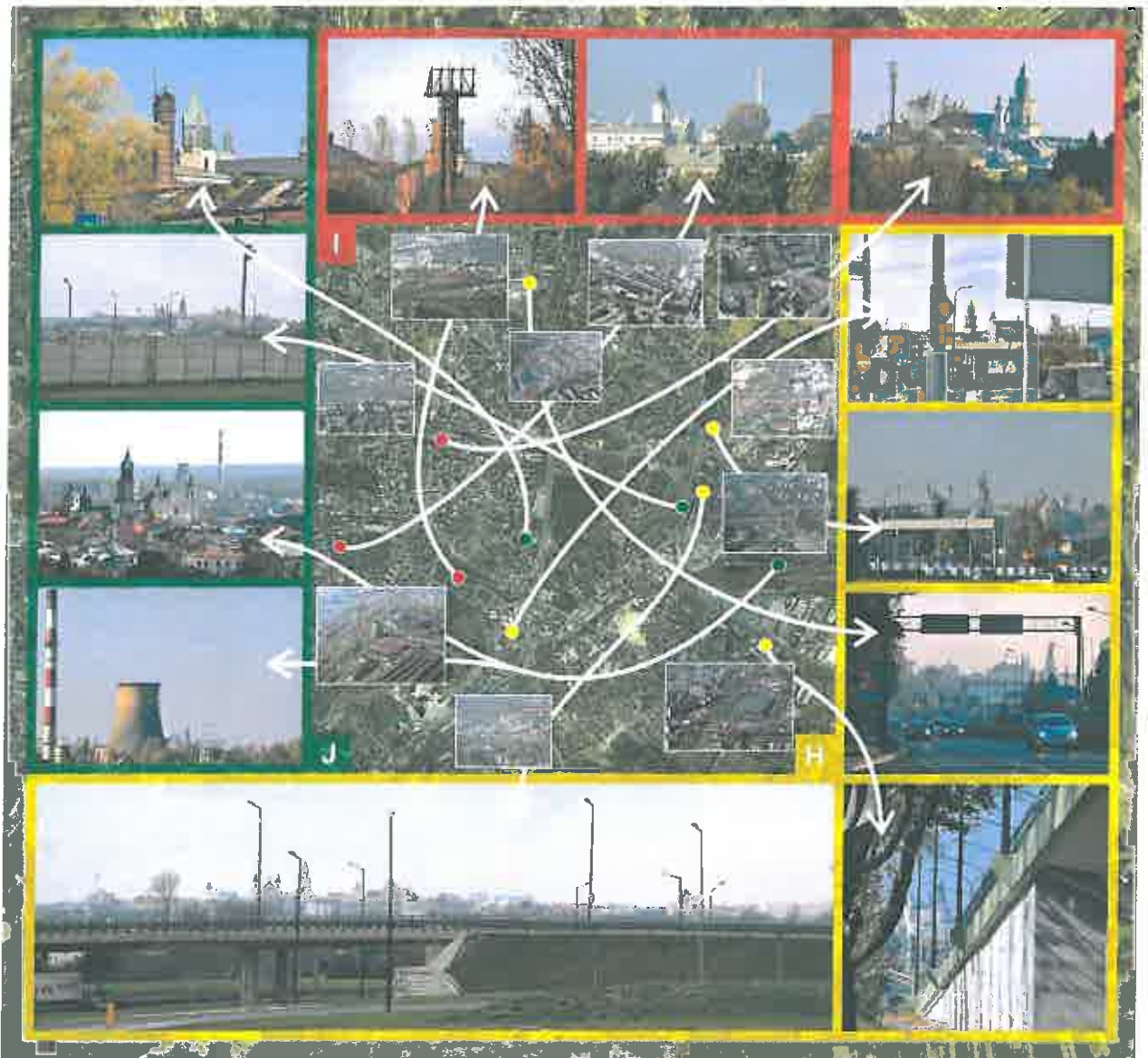


Ryc. 6.11. Analiza zasłaniania obiektów zabytkowych przez zieleni wysoką i średnią – Plac Singera



6.12. Analiza widoczności sylwety Starego Miasta znad zieleni wysokiej – widok z ulicy Krochmalnej

Klasyfikacja elementów infrastruktury technicznej ze względu na jej typ



Ryc. 6.13. Fragment planszy nr 8: Klasyfikacja elementów infrastruktury technicznej ze względu na typ



Ryc. 6.14. Infrastruktura drogowa – widok z ulicy Turystycznej



Ryc. 6.15. Infrastruktura drogowa – widok z rejonu skrzyżowania bezkolizyjnego na Al. Witosa



Ryc. 6.16. Anteny i słupy – widok na starówkę i maszt usytuowany przy ul. Raabego

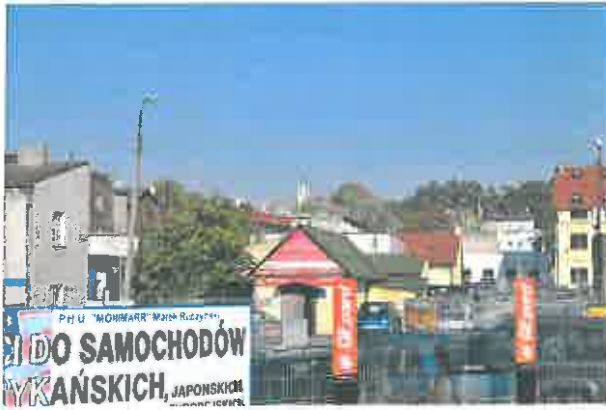


Ryc. 6.17. Infrastruktura przemysłowa – widok z ulicy Grygowej

Klasyfikacja dysharmonijnej zabudowy miejskiej ze względu na relację z obszarem staromiejskim



Ryc. 6.18. Fragment planszy nr 8: Klasyfikacja zabudowy ze względu na jej położenie



Ryc. 6.19. Zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów historycznych – chaotyczne zainwestowanie na obszarze wzdłuż Al. Unii Lubelskiej



Ryc. 6.20. Zabudowa w przedpolu widokowym Starego Miasta – bazar i dworzec autobusowy u podnóża Zamku – widok ze Wzgórza Czwartek



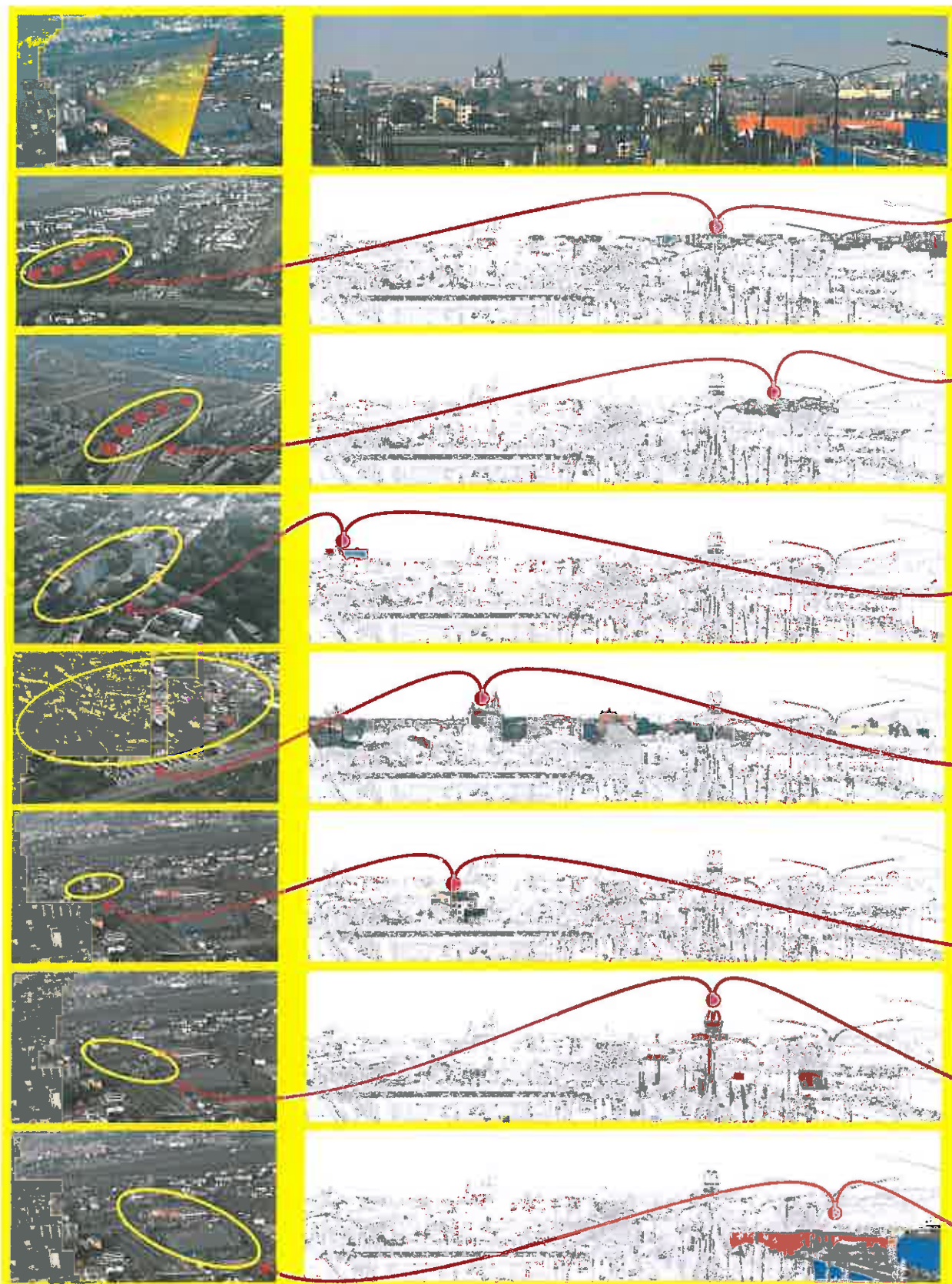
Ryc. 6.21. Zabudowa w przedpolu widokowym Starego Miasta – widok na kościół Bernardynów ponad budynkiem stadionu miejskiego



Ryc. 6.22. Zabudowa przesłaniająca w znacznym oddaleniu od Starego Miasta – widok z muzeum na Majdanku i budynki przy ul. Krańcowej i Bukowej na pierwszym planie



Ryc. 6.23. Analiza widoczności zabudowy staromiejskiej w widoku z Majdanka



Ryc. 6.24. Analiza elementów dysharmonijnych w widoku osiowym z AI. Wincentego Witosa



ul. Firlejowska



ul. Składowa



ul. Bilgorajska



ul. Skibińska



ul. Hrubieszowska



ul. Chełmska

Ryc. 6.25. Widoki osiowe na Stare Miasto z obszaru Starych Bronowic.
Ulica Chełmska została zabudowana na zamknięciu

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Załącznik 7.

Granice stref ochrony krajobrazu i obszarów szczególnych

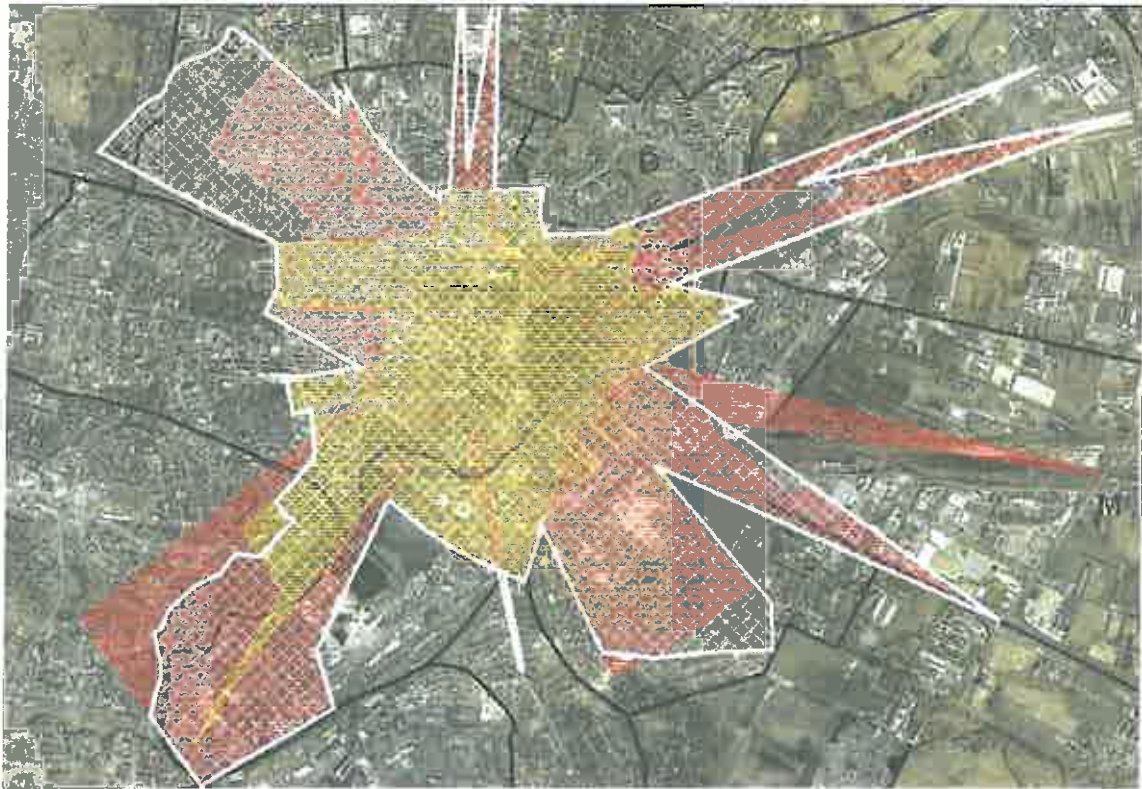
Pełny tytuł opracowania:
Studium wartości widokowych miasta Lublin

Projektanci:
dr inż. arch. Klara Czyńska
prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

Zamawiający: Gmina Lublin

LUBLIN 2011

STREFA OCHRONY WIDOKÓW (SOW)
obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji



Ryc. 7.1. Strefa Ochrony Widoków (SOW) – obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji



STREFA OCHRONY DALEKIEGO TŁA EKSPOZYCJI
obszar ze wskazaniem obniżenia wysokości istn. i plan. zabudowy



Ryc. 7.2. Strefa Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji (ET)
– obszary ze wskazaniem obniżenia istniejącej i planowanej zabudowy



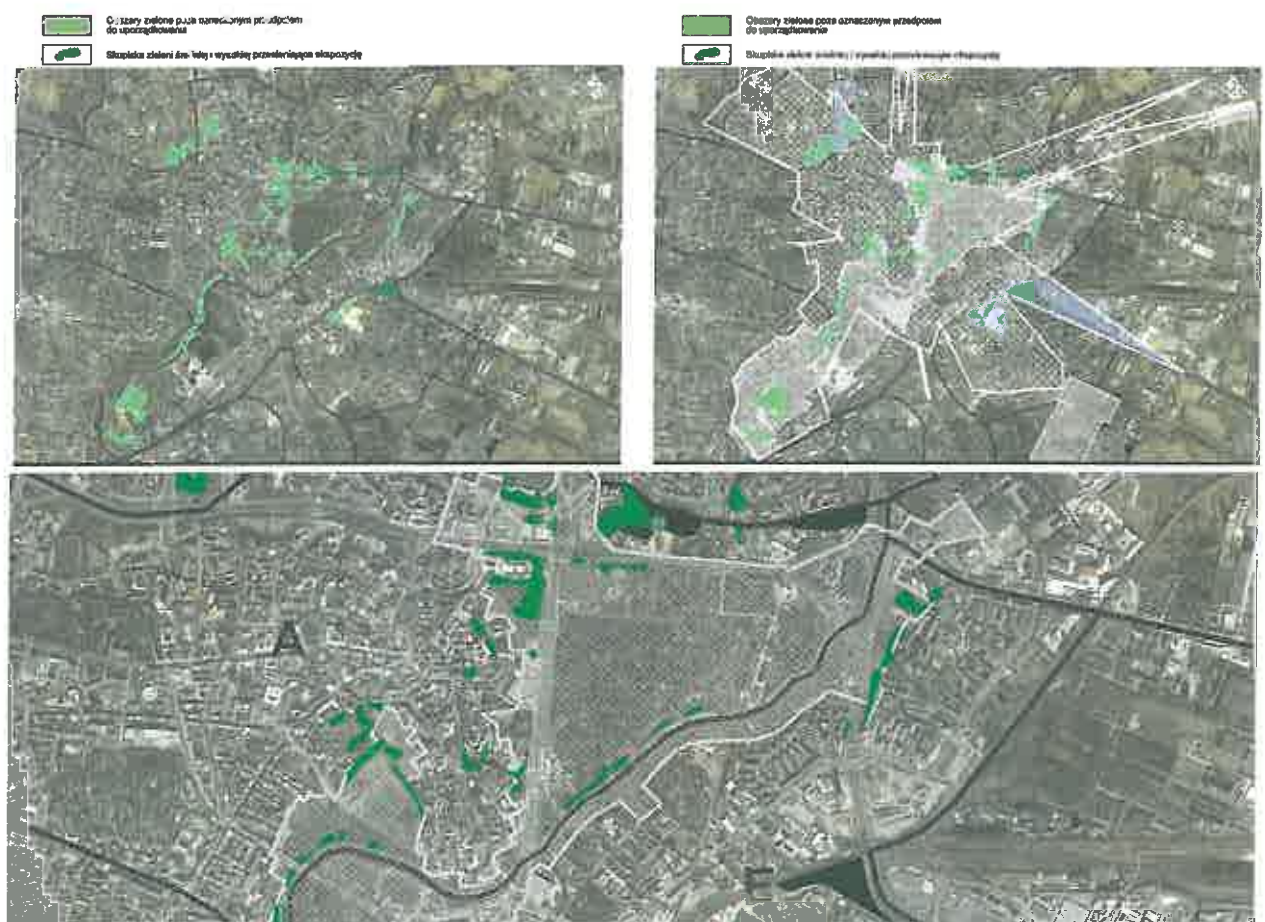
Ryc. 7.3. Strefa Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji (ET). W promieniu 2,5 km od Wieży Trinitarskiej obowiązują restrykcyjne przepisy ochrony. Poza tym obszarem zapisy mogą zostać złagodzone ze względu na rozpraszanie się tła widoku wraz z perspektywą powietrzną i rosnącą odległością



Ryc. 7.4. Strefa Ochrony Przedpola (SOP) – obszary elementarne SOP-1 – SOP-7



Ryc. 7.5. Obszary Szczególne (OS) w ramach stref SOW i SOP. Na tych terenach obowiązują szczególne wytyczne dotyczące kształtowania nowej zabudowy



Ryc. 7.6. Negatywnie oddziaływające skupiska zieleni wysokiej i średniej – do przekształcenia



Ryc. 7.7. Przykładowe skupiska bilbordów szyldów reklamowych wielkoformatowych stanowiących elementy dyszharmonijne widoków strategicznych



Ryc. 7.8. Budynek przesłaniający, rozdzielający lub niekorzystnie widoczny w widokach strategicznych

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Załącznik 8.

Trasa oraz dokumentacja widoków Szlaku Panoram Lublina

Pełny tytuł opracowania:
Studium wartości widokowych miasta Lublin

Projektanci:
dr inż. arch. Klara Czyńska
prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

Zamawiający: Gmina Lublin

LUBLIN 2011



Ryc. 8.1. Fragment planszy nr 9 przedstawiającej koncepcję Szlaku Panoramy Lublina



Ryc. 8.2. Widok spod kościoła pw św. Agnieszki przy ulicy Kalinowszczyzna – punkt widokowy nr 1 na szlaku panoramy



Ryc. 8.3. Widok z parkingu przy ulicy Kiwerskiego (DW-07) – punkt widokowy nr 2 na szlaku panoramy



Ryc. 8.4. Widok z dworku Wincentego Pola – punkt widokowy nr 3 na szlaku panoram



Ryc. 8.5. Widok z cmentarza Żydowskiego przy ulicy Kalinowszczyzna (BW-06)
– punkt widokowy nr 4 na szlaku panoram



Ryc. 8.6. Widok z ulicy Lwowskiej (BW-05) – punkt widokowy nr 5 na szlaku panoram



Ryc. 8.7. Widok spod kościoła pw. św. Mikołaja Biskupa (BW-03)
– punkt widokowy nr 6 na szlaku panoram



Ryc. 8.8. Widok z boiska IV. Liceum Ogólnokształcącego przy ulicy Szkolnej (BW-02)
– punkt widokowy nr 7 na szlaku panoram



Ryc. 8.9. Widok z Placu Po Farze w kierunku Wzgórza Zamkowego
– punkt widokowy nr 8 na szlaku panoram



Ryc. 8.10. Widok z Wieży Trynitarskiej – punkt widokowy nr 9 na szlaku panoram

Studium wartości widokowych miasta Lublin

Załącznik 9.

Zestawienie plansz studium – pomniejszenia

Pełny tytuł opracowania:
Studium wartości widokowych miasta Lublin

Projektanci:
dr inż. arch. Klara Czyńska
prof. dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
dr inż. arch. Paweł Rubinowicz

Zamawiający: Gmina Lublin

LUBLIN 2011





Opuszczone



niem kierunku wólbę DW-11



Zdjęcie lotnicze z orientacją kierunku widoku: DW 43, DW 49



skrzyżn. nad Alją Winiarską Włocław



Alją Winiarską Włocław z widokiem na ulicę Orzygowej



DW-14 - Włocław z kierunku południowego nad ulicę Dzierżynowską



DW-13 - Włocław z kierunku Drog ulicy Łąkowej



Zdjęcie lotnicze z orientacją kierunku wólbę DW-12



DW-09 - Włocław z kierunku ulicy Turakowskiej



Zdjęcie lotnicze z orientacją kierunku wólbę: DW-08, DW-07



DW-07 - Włocław z kierunku ulicy Jędrzejewskiej





Widok przy ulicy Kusacka



Widok z kierunku ulicy Kusacka w stronę ulicy Fidejowskiej



Widok z kierunku ulicy Kusacka w stronę ulicy Fidejowskiej

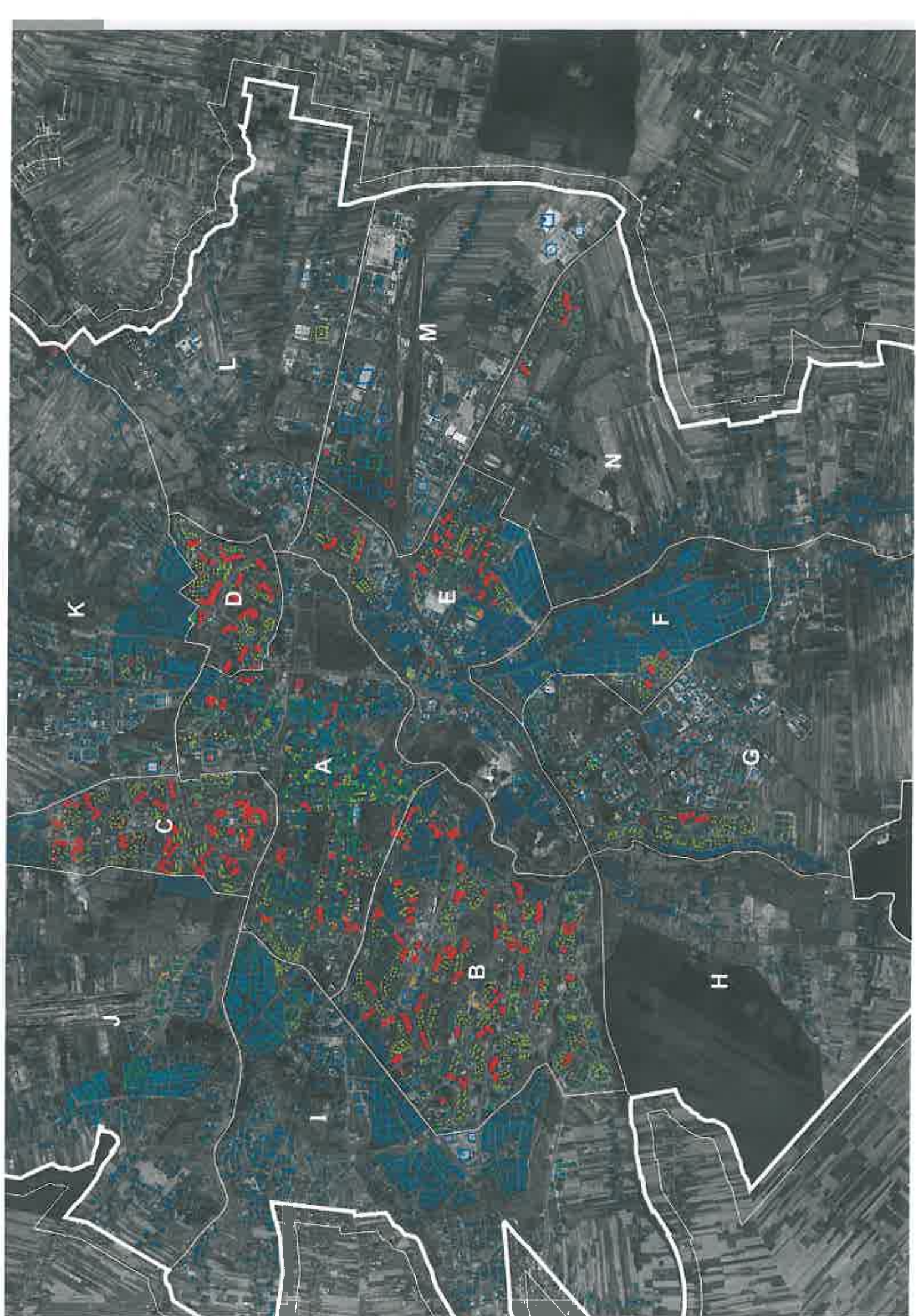


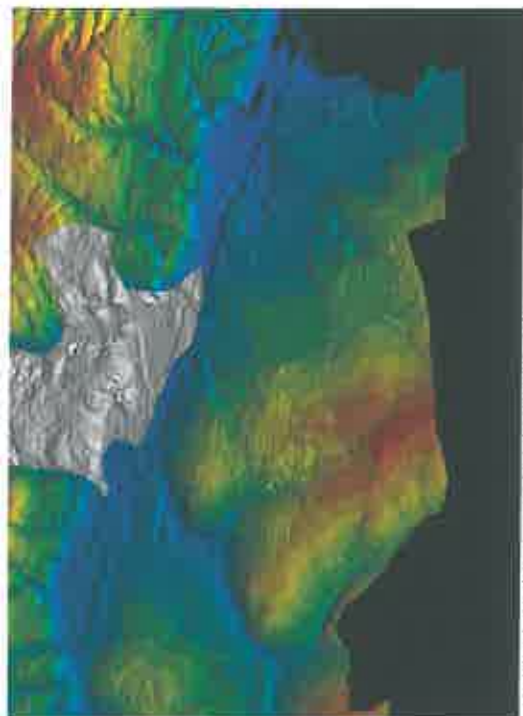
Widok z kierunku ulicy Kusacka w stronę ulicy Fidejowskiej



Widok z kierunku ulicy Kusacka w stronę ulicy Fidejowskiej





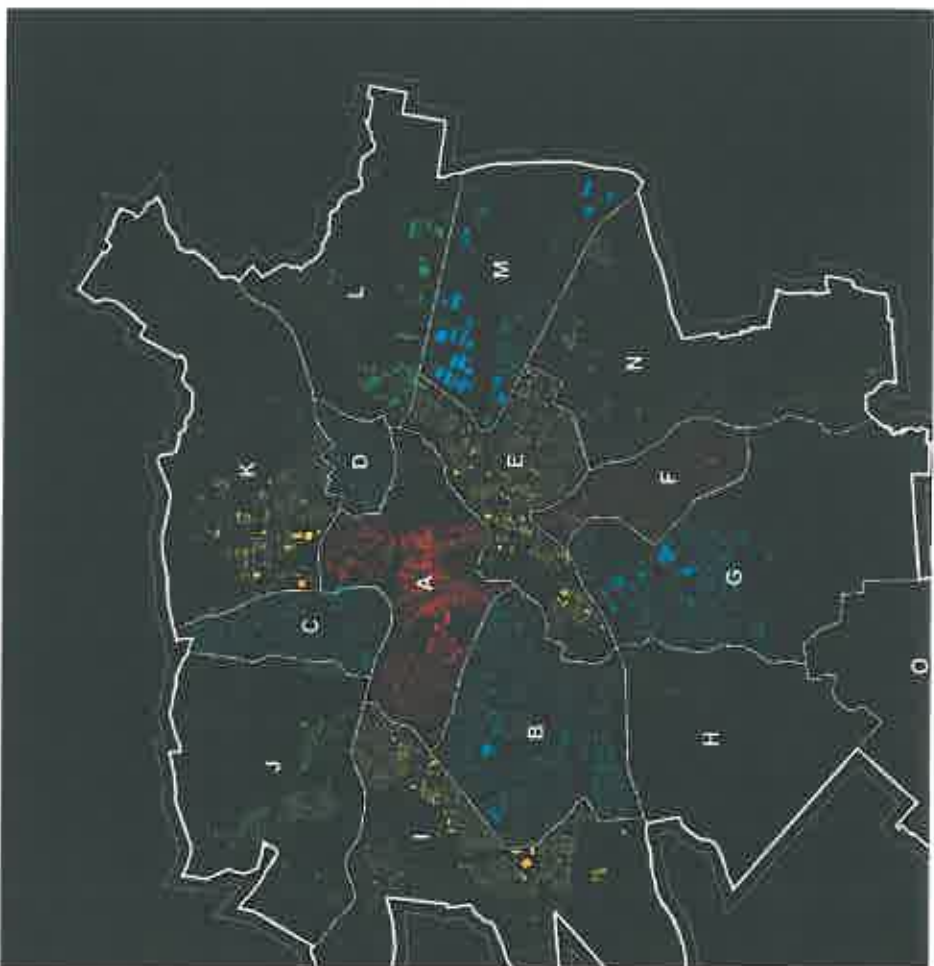


MODEL HIPSGOMETRYCZNY TERENUZ DZIAŁACZKIEM (JEDNOSTKI) A



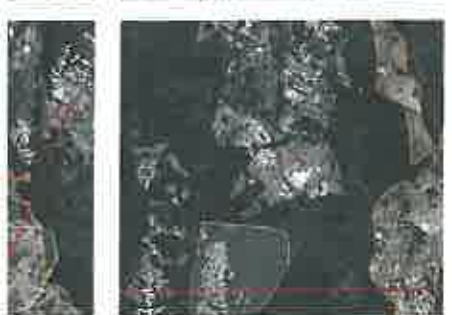
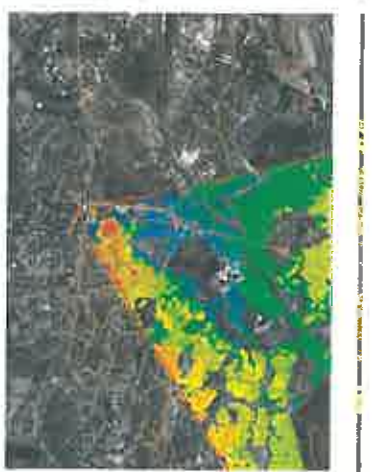
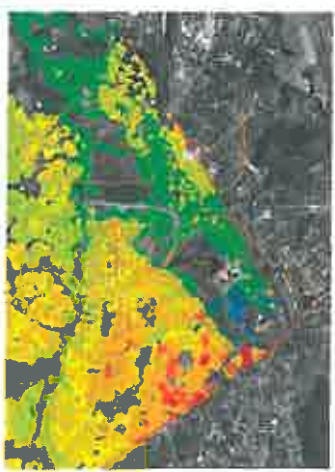
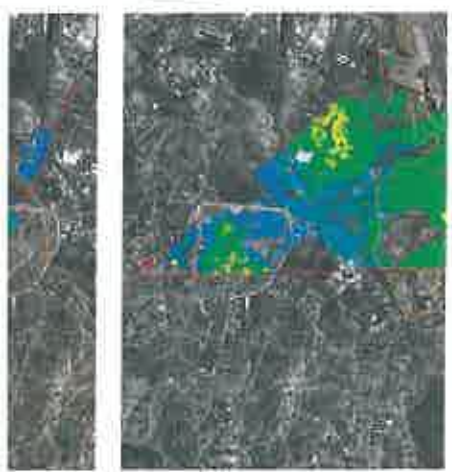
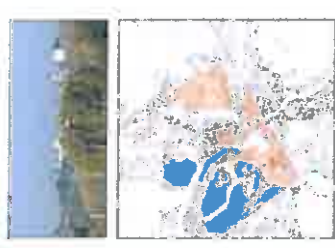
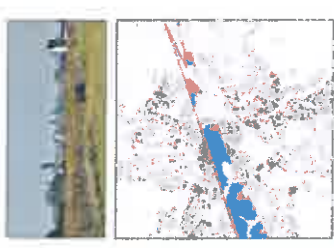
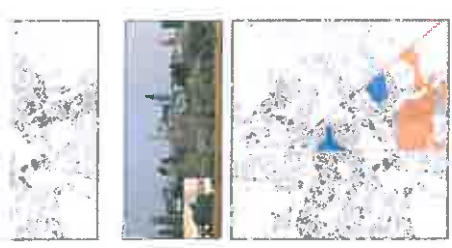
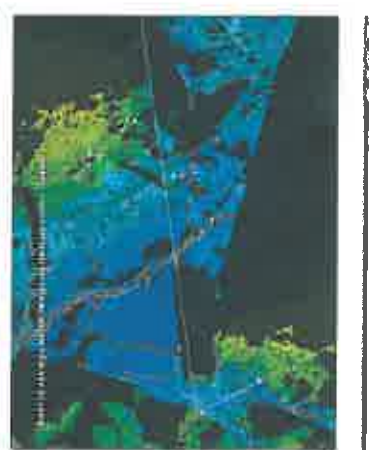
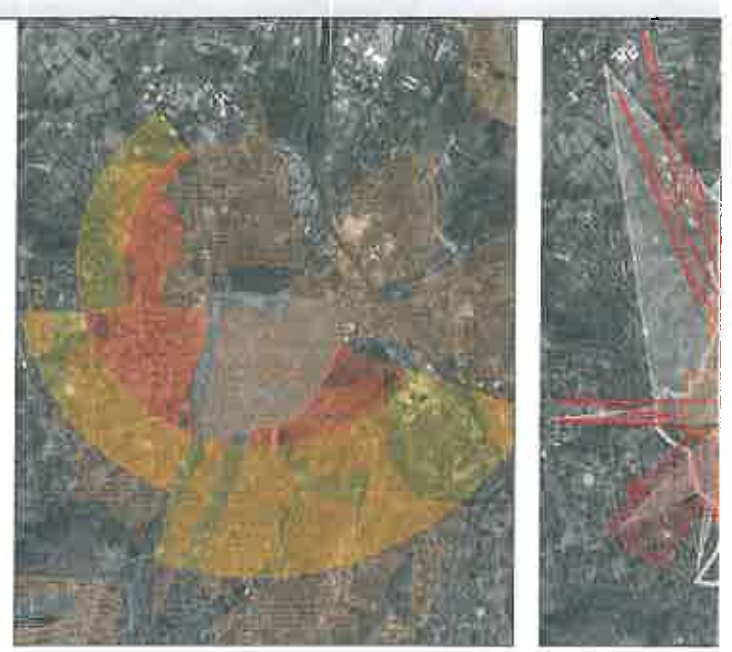
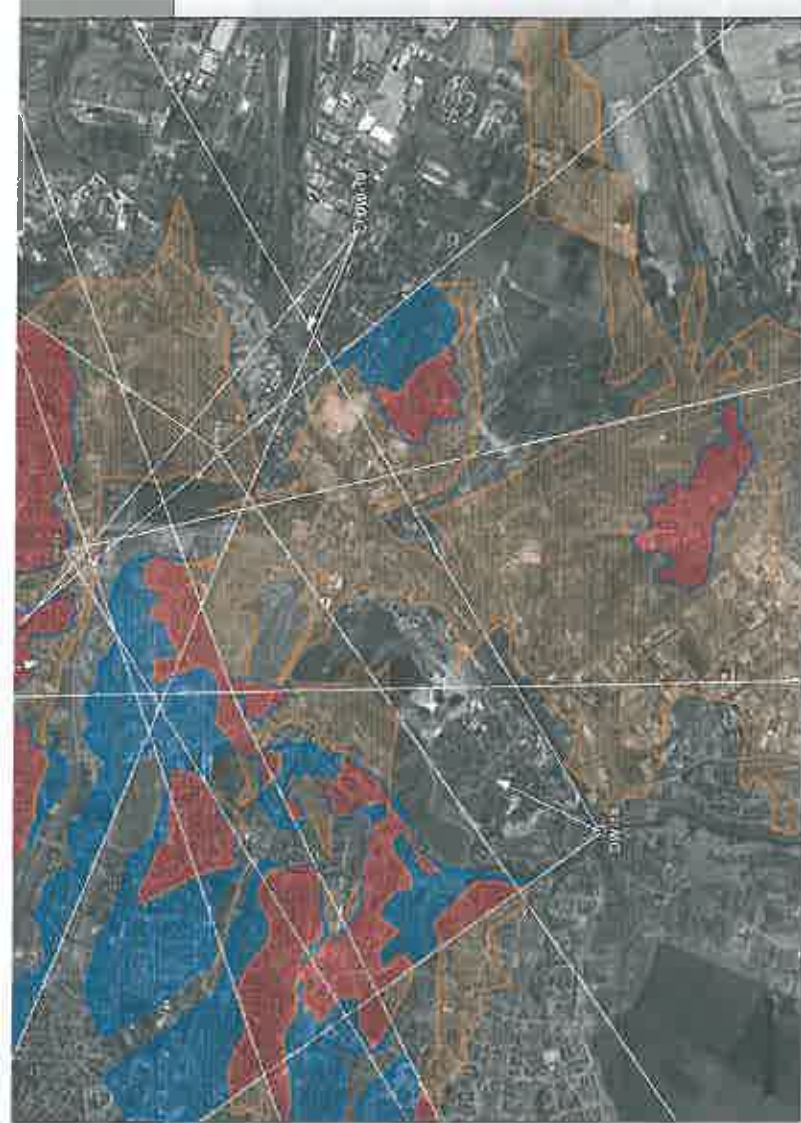
OKRĘGI ZABUDOWY

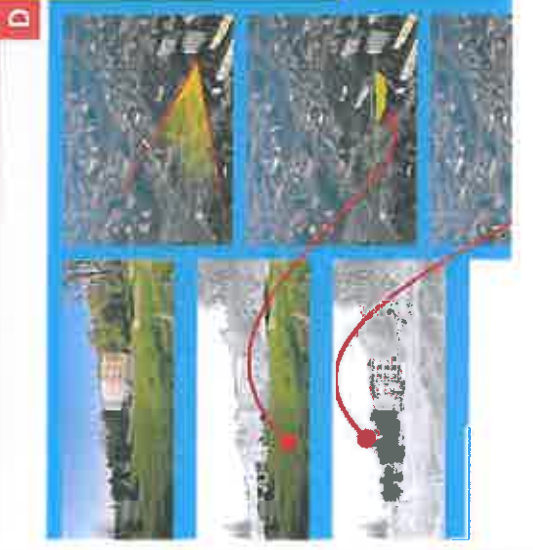
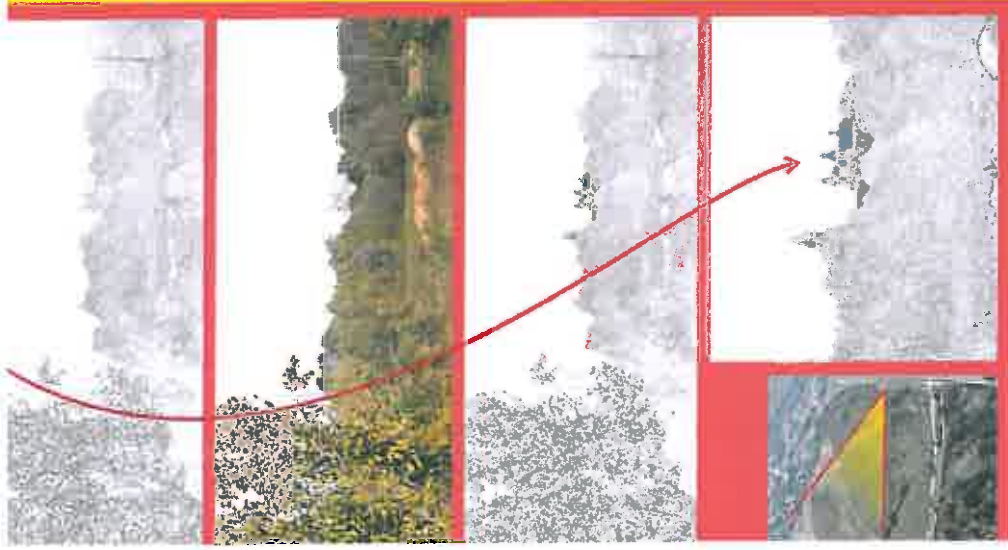
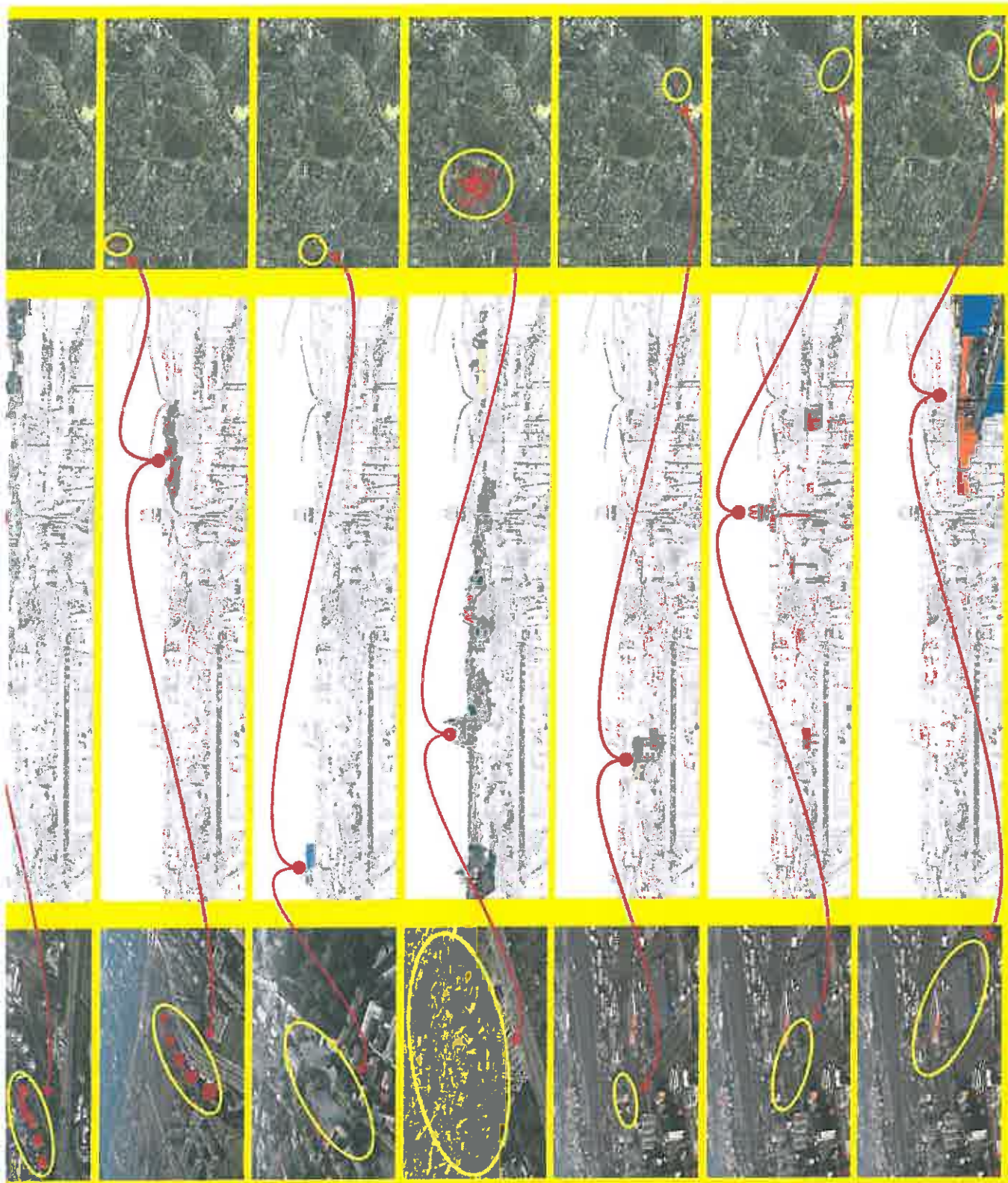
U WARTY NA JEDNOSTKI URBANISTYCZNE



MAPA WYSOKOŚCI POROZDROWIENIA BUDYNKÓW







B

D

